

Tudo o que seu condomínio precisa.

Em um só lugar.



Da pintura das áreas comuns à modernização elétrica, oferecemos soluções completas para cada etapa de sua obra, reforma ou manutenção condominial.

ELETROTINTAS **ELETROMIL**

VITÓRIA
Av. Itália, 451 - 451 - Vitória - ES

VILA VELHA
Av. Henrique Meireles, 1141 - Centro, Vila Velha

INDUSTRIAL
R. Maria Seneiro, 720 - Goiânia, Vitória - ES

SERRA
Av. Des. Hélio de Siqueira, 1141 - Jardim, Linoeiro Serra - ES

Segurança
Condominial
inteligente:
IA que protege
seu patrimônio

pág. 05

Veículos
elétricos em alta
geram novas
regras em prédios

pág. 09

Fim da Escala 6x1:
desafios jurídicos,
operacionais e
financeiros nos
condomínios

pág. 33

VITÓRIA - ES / 2026 / Ano XIX / Edição 141

INFORMESÍNDICO

EFICIÊNCIA E QUALIDADE EM CONDOMÍNIOS

Acessado por Síndicos e Administradoras de Condomínios do Espírito Santo

19 ANOS

A 9ª EDIÇÃO DA EXPO CONDOMÍNIOS

ESTÁ CHEGANDO!

Prepare-se para o maior evento condominial do ES! De 26 a 28 de agosto, das 15h às 21h, o Shopping Vila Velha será o ponto de encontro de síndicos e gestores em busca de inovação, ferramentas práticas e conexões estratégicas.

pág. 17



Descarte de canetas emagrecedoras:
novo deságio para condomínios

pág. 37

Termografia: tecnologia preditiva
para prevenção de quedas de fachada

pág. 41

ACESSE NOSSO PORTAL:



ELEVADORES NACIONAL



- MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ELEVADORES
- FABRICAÇÃO E MONTAGEM DE ELEVADORES NOVOS
- MODERNIZAÇÃO TÉCNICA E ESTÉTICA
- ACESSIBILIDADE

MATRIZ VITÓRIA
27 3322-4447
27 99297-9889

FILIAL GUARAPARI
27 3361-0671
27 99297-9889

BARRETO ENGENHARIA

MAIS DE 15 ANOS
DE EXPERIÊNCIA
Profissionais especializados.

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

- RETROFIT DE FACHADAS
- MAPEAMENTO DE FACHADAS
- LAVAGEM, PINTURA, PORCELANATOS, PASTILHAS
- LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- TESTE DE ANCORAGEM E ARRANCAMENTO
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- LOCAÇÃO E MONTAGEM DE BANDEJA DE PROTEÇÃO
- ACM

ATENDEMOS CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
(27) 99602-1574

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

EXTINTORES
Recarga e Manutenção de 1", 2" e 3" nível

PORTA CORTA-FOGO
Instalação, Manutenção, inspeção e vistoria técnica

PARA-RAIOS
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.

SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.

MANGUEIRA DE INCÊNDIO
Teste hidrostático com laudo.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.

CENTRAL DE GÁS
Manutenção, Teste de estanqueidade inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.

SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA
Instalação, inspeção e vistoria técnica

CENTRAL DE ALARMES
Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.

BRASAS
EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

NÃO ESPERE O PIOR ACONTECER!
A Brasas Extintores adequa seu condomínio as normas de Prevenção e Combate a Incêndio

www.brasasextintores.com.br
@brasasextintores

(27) 99740-0015 3229-3631
vendas@brasasextintores.com.br

Compromisso com a Excelência!

QUEM ASSINA NOSSAS COLUNAS FAZ A DIFERENÇA!

**DR. CRISTIANO
DIAS MELLO**

Advogado

(OAB/ES 17.367) Advogado especialista em Direito Civil e Processo Civil, sendo sócio nominal da Mello e Muniz Advogados e Associados. Com forte militância nas áreas condominial, empresarial e trabalhista, integra a Comissão de Direito Condominial da OAB/ES. Possui sólida carreira acadêmica na Faculdade Novo Milênio e na Rede Doctum de Ensino, onde leciona em Vila Velha há mais de 20 anos.

✉ associadasmelloemuniz@gmail.com

📷 melloemuniz

**DRA. CLAUDIA
MARIA SCALZER**

Advogada

Advogada em exercício desde 1994 nas Áreas Trabalhista, Cível e Imobiliária. Sólida carreira docente alternando em Coordenadora de Curso de Direito e Professora Universitária. Advogada Condominialista há mais de 20 anos. Pós-Graduada em Direito Condominial, Processual e Civi. Palestrante. Colunista. Integrou como membro a Comissão de Direito Condominial da OAB/ES (biênio 2023/2024). Membro atual da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2026/2027

✉ claudia.scalzer@scalzeradvogados.com.br

📷 scalzer_advocaciacondominial

**DRA. LARISSA
PERES JABÔR**

Advogada

Larissa Peres Jabôr é advogada condominialista inscrita na OAB/ES sob nº 20.233, pós-graduada em Direito Imobiliário, sócia do escritório Jabor e Cabral Advogados Associados e presidente da OAB/ES – 8ª Subseção de Vila Velha. Há 14 anos atua na assessoria jurídica de condomínios, auxiliando síndicos, administradoras e condôminos na prevenção e resolução de conflitos, na gestão de riscos e na tomada de decisões estratégicas. Sua atuação combina experiência prática, conhecimento técnico e visão institucional, contribuindo para uma gestão condominial mais segura, eficiente e alinhada à legislação e à jurisprudência atuais

✉ contato@jaborecabraladvocacia.com.br

📷 larissajabor.adv

**DRA. ELLEN
MATOS**

Advogada

Ellen Matos, advogada especialista em Direito Condominial, atuando na assessoria jurídica de condomínios e síndicos. É idealizadora de projetos voltados à capacitação de síndicos e à profissionalização da gestão condominial, com foco em prevenção de riscos, transparência e segurança jurídica. Autora do livro Condomínios: Aspectos práticos e jurídicos da vida coletiva. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES.

✉ ellenmatosadvogada@gmail.com

📷 ellenmatosadvogada

**DRA. ERICA
SARMENTO VALE**

Advogada

(OAB/ES 17479) Advogada condominialista em destaque, atuando com foco em Direito Condominial e Imobiliário. Graduada pela UVV e sócia da Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas, também atua na área cível, previdenciária e trabalhista, membro da ANACON, do Instituto dos Advogados Capixabas e de comissões da OAB/ES em 2022 a 2024. É coautora da obra Desafios Jurídicos, da LEUD.

📷 @ericasvale

**DRA. ERICKA DANYELLE
DE LACERDA LIMA
CORRÊA DA COSTA**

Advogada

(OAB/ES 34242) Advogada condominialista. Graduada pela UVV, é sócia gerente da Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas. Atuou como secretária-geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024, membro da ANACON e do Instituto dos Advogados Capixabas. Também atua nas áreas cível, imobiliária, trabalhista e é coautora da obra Desafios Jurídicos da LEUD.

📷 erickacorreadacosta_advogada

**DRA. REBECA
MEDINA**

Advogada

(OAB/ES 25.057) Advogada, Empresária e Curadora de Síndicos. Idealizadora da Comunidade Condominialistas de Excelência. Atua na Comissão de Direito Condominial da OAB/ES e é vice-diretora da ANACON-ES. Graduada em Direito pela Estácio, possui MBA em Direito Imobiliário, é especialista em Proteção Geral de Dados e pós-graduada em Direito Empresarial, Processual e Extrajudicial.

✉ contato@rebecamedina.com.br

📷 arebecamedina



Reforme com quem tem **CREDIBILIDADE E REFERÊNCIAS**

- ▶ Limpeza e Restauração de Fachadas
- ▶ Pinturas Internas e Externas
- ▶ Impermeabilização de Fachadas
- ▶ Retrofit
- ▶ 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

kn pinturas@gmail.com

www.kasanovaconstrucoes.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

Portaria Inteligente e IA

O reforço inteligente que transforma a segurança condominial



**DRA. ERICKA DANYELLE
DE LACERDA LIMA
CORRÊA DA COSTA**

Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 34242

funcionam por IA.

Todavia, portaria inteligente se trata de um sistema substituto ou auxiliar do porteiro, que realiza as funções do funcionário de forma mecânica e automática, não sendo sinônimo de inteligência artificial.

De modo diverso, a IA não opera tão maquinal, sendo capaz de interagir, aprender, raciocinar artificialmente e decidir com base em informações introduzidas no sistema inteligente.

As vantagens são inúmeras, tais como economia de encargos trabalhistas com a dispensa de funcionários humanos e melhor controle de acesso, agilidade e centralização de dados que permitem a gestão remota.

Dentre as desvantagens, podem ser elencados o elevado custo de instalação, dificuldade

de usuários acostumados com atendimento humano, necessidade de modernização de infraestrutura para implantar e garantir o funcionamento do sistema e a realização de manutenções.

Também é desvantajosa a insegurança do sistema, por ser alimentado com dados sensíveis protegidos pela Lei Geral de Proteção de Dados – Lei 13.709/2018, também utilizados por instituições bancárias, tais como a biometria das digitais e facial, coletados e administrados por empresa de serviços remotos, com a possibilidade de funcionários desviarem informações para utilização indevida por Hackers e x p e -

riente no cometimento de crimes com fraudes bancárias.

Nas primeiras versões da portaria inteligente com IA, os sistemas eram programados para analisar comportamentos e reconhecer rostos por IA, mas com a evolução tecnológica, os meros registros de dados faciais, biométricos e cadastrais deram lugar a sistemas capazes de interagir com indivíduos, raciocinando comandos e respondendo-os instantaneamente.

Em meados de 2025, surgiram portarias inteligentes com Inteligência Artificial que realizam o reconhecimento facial com mais rapidez e precisão, além de atenderem as pessoas de forma natural, semelhante a um funcionário humano e versões com "segurança preditiva", que são capazes de identificar movimentos suspeitos e impedir o acesso de estranhos para garantir a segurança do condomínio.

A escolha da portaria inteligente com IA mais adequada para cada condomínio deve ser feita mediante a avaliação de um contexto, como a localização, tamanho do edifício e custo-benefício.

A principal norma que o condomínio deve observar é a Lei Geral de Proteção de Dados - Lei nº 13.709/2018, que enquadra o condomínio na posição de controlador de acesso para fins de segurança.

Mas para exercer o controle

de acesso e garantir a segurança da coletividade e cumprir o dever estabelecido no Art. 1.348, II, do código civil, o condomínio precisa ter cautela no tratamento dos dados sensíveis usados no sistema portaria inteligente com IA.

Deste modo, recomenda-se ao síndico que convoque uma assembleia geral, para aprovar a implantação do sistema de portaria inteligente com IA na forma do Art. 1.354 do Código Civil e obtenha uma declaração de consentimento assinada pelos moradores, para resguardar o condomínio na forma do art. 7º, I e II, da LGPD.

Vale mencionar que, por se tratar de tema que enseja alteração na rotina, segurança e nos gastos do condomínio, o quórum necessário para a aprovação é o da Maioria Absoluta, na forma do Art. 1.341, inciso II, do Código Civil, ou seja, é necessária a aprovação de 50% mais um de todos os proprietários do condomínio (fração ideal), e não apenas dos presentes na reunião.

Em suma, também é recomendado ao condomínio que atualize a Convenção e o Regimento Interno, estabelecendo direitos e deveres para a coletividade cumprir no uso da portaria inteligente com IA em observância à LGPD, para respaldar o condomínio na função de controlador atendendo à regra do Art. 1.334, IV e V do Código Civil.

EXPEDIENTE

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

E-mail:
cotasindicos@gmail.com

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

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

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

Portal:
www.informesindicoonline.com.br

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.
ALGUMAS IMAGENS SÃO GERADAS POR IA E MERAMENTE ILUSTRATIVAS.



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 a Incêndio, que avaliaram nossos produtos, processos, serviços e declararam que **oferecemos as melhores práticas, evitando assim riscos à saúde e a segurança de nossos clientes.**



EQUIPE:

Contamos com funcionários rigorosamente treinados para realizar a manutenção dos seus equipamentos contra incêndio. Técnicos e engenheiros formados e capacitados para realizar vistorias técnicas com emissão de laudo e ART.

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.



Certificados:



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

BRASAS

EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

NÃO ESPERE O PIOR **ACONTECER!**

A Brasas Extintores adequa seu condomínio as normas de Prevenção e Combate a Incêndio



EXTINTORES

Recarga e Manutenção de 1°, 2° e 3° nível



PORTA CORTA-FOGO

Instalação, Manutenção, inspeção e vistoria técnica



PARA-RAIOS

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



MANGUEIRA DE INCÊNDIO

Teste hidrostático com laudo.



ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



CENTRAL DE GÁS

Manutenção, Teste de estanqueidade inspeção e vistoria técnica com laudo e ART.



SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, inspeção e vistoria técnica



CENTRAL DE ALARME

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com laudo e ART



☎ (27) 99740-0015 ☎ 3229-3631

✉ vendas@brasasextintores.com.br

🌐 www.brasasextintores.com.br

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



VEIAS

ENGENHARIA

com toda
confiança e
segurança

Mapeamento
Reforma fachada
Hidrojateamento



@veias.engenharia

veias.com.br

(27) 9 9973.6862

contato@veias.com.br

Bikes e patinetes elétricos ganham espaço e exigem novas medidas de segurança nos condomínios

**DRA. CLAUDIA
MARIA SCALZER**



Advogada
Inscrita sob a OAB/ES 7.385

inciso IV, ou seja, dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Por sua vez, compete ao síndico diligenciar pela conservação e guarda das partes comuns, bem como zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, conforme prevê o artigo 1.348, inciso V, do Código Civil.

Desse modo, a administração condominial possui não apenas a faculdade, mas o dever jurídico de adotar medidas preventivas destinadas à preservação da segurança coletiva.

Da possibilidade de regulamentação do transporte de bicicletas e patinetes elétricos nos elevadores – Assembleia Condominial e o Regimento Interno

A inexistência de legislação específica disciplinando o transporte de bicicletas e patinetes elétricos em elevadores não impede que o condomínio estabeleça regras internas sobre a matéria.

A convenção condominial e o regulamento interno, este, em particular, constitui instrumentos legítimos para disciplinar o uso das áreas comuns e assegurar a convivência harmoniosa entre os moradores, desde que observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e da vedação ao abuso de direito.

Nesse contexto, é juridicamente possível que o condomínio estabeleça, mediante deliberação assemblear, normas claras, objetivos relacionados à segurança e à preservação das áreas comuns, determinando: a utilização preferencial ou obrigatória

do elevador para o transporte de bicicletas e patinetes elétricos; **a exigência de acondicionamento adequado dos equipamentos para evitar danos ao patrimônio comum**; a proibição de circulação em áreas cuja utilização possa comprometer a segurança ou dificultar o trânsito dos demais moradores; proibição da recarga em áreas comuns desprovidas de infraestrutura específica; exigência de utilização de carregadores originais ou certificados pelos fabricantes; proibição de manipulação ou adaptação irregular das baterias; ressalva expressa quanto aos equipamentos destinados à acessibilidade.

Todavia, eventual proibição absoluta de acesso dos equipamentos às unidades autônomas poderá ser considerada excessiva caso inviabilize, na prática, o exercício regular do direito de propriedade sem justificativa técnica idônea.

Dos riscos inerentes às baterias de íons de lítio e da necessidade de gestão preventiva

Os patinetes e bicicletas elétricas utilizam predominantemente baterias de íons de lítio, cuja tecnologia, embora eficiente, apresenta riscos específicos quando submetida a danos físicos, sobrecarga elétrica, utilização de carregadores incompatíveis ou defeitos de fabricação.

Em situações excepcionais, tais circunstâncias podem ocasionar fenômenos de superaquecimento ("thermal runaway"), resultando em incêndios de rápida propagação e elevada dificuldade de extinção.

Diante desse cenário, o princípio da prevenção impõe à administração condominial a adoção de medidas destinadas à mitigação de riscos previsíveis, especialmente considerando o dever do síndico de proteger a integridade física dos moradores e o patrimônio comum.

Consequentemente, revela-se juridicamente recomendável a regulamentação específica acerca do armazenamento e recarga desses equipamentos.

Da vedação à recarga em áreas comuns sem infraestrutura adequada

É plenamente admissível que o condomínio proíba a recarga de bicicletas e patinetes elétricos em áreas comuns, especialmente quando inexistente infraestrutura elétrica projetada para essa finalidade.

Tal restrição encontra fundamento na necessidade de prevenção de riscos de incêndio; na preservação das instalações elétricas do edifício; na impossibilidade de utilização indiscriminada da energia custeada coletivamente para fins particulares; no dever de proteção da coletividade condominial. E, caso haja interesse, a assembleia poderá deliberar sobre a implantação de espaço específico destinado à recarga, desde que precedido de avaliação técnica acerca da capacidade da instalação elétrica, adoção de sistemas de proteção adequados e definição de critérios para rateio dos custos envolvidos.

Da necessária diferenciação entre equipamentos recreativos e dispositivos de acessibilidade

Especial atenção deve ser conferida às cadeiras de rodas motorizadas e demais equipamentos destinados à locomoção de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A Constituição Federal assegura a proteção e inclusão das pessoas com deficiência, diretriz reforçada pela Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), o direito à acessibilidade, nos termos do art. 53, de modo que possam viver de forma independente e exercer seus direitos de cidadania e de participação social.

Nesse contexto, as restri-

ções eventualmente impostas a bicicletas e patinetes elétricos de uso recreativo não podem ser automaticamente aplicadas aos equipamentos de acessibilidade.

Qualquer medida que dificulte ou impeça a utilização de cadeiras de rodas motorizadas poderá configurar prática discriminatória e afronta aos direitos fundamentais da pessoa com deficiência. Portanto, a regulamentação condominial deve expressamente ressaltar os dispositivos de acessibilidade, assegurando seu livre trânsito e utilização.

Considerações Finais

Em síntese, a crescente utilização de bicicletas e patinetes elétricos exige dos condomínios uma postura preventiva e responsável, pautada na gestão de riscos, na segurança coletiva e na harmonização entre os direitos individuais dos condôminos e os interesses da coletividade, sendo juridicamente possível que o condomínio regulamente o transporte de bicicletas e patinetes elétricos nos elevadores, inclusive determinando a utilização do elevador de serviço, desde que observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

O aumento do uso de bicicletas e patinetes tem trazido novos desafios para os condomínios residenciais. Embora esses meios de transporte ofereçam economia, sustentabilidade e praticidade no dia a dia, o armazenamento e o carregamento das baterias exigem atenção especial para garantir a segurança coletiva.

Mais do que limitar direitos, a regulamentação adequada busca assegurar a convivência harmoniosa em uma realidade cada vez mais marcada pela adoção de novas formas de mobilidade. O desafio não é impedir a modernidade de entrar nos condomínios, mas garantir que ela venha acompanhada de responsabilidade e segurança.

A popularização das bicicletas e dos patinetes elétricos trouxe praticidade para a mobilidade urbana, mas também passou a gerar novos desafios dentro dos condomínios residenciais. Questões como o transporte desses equipamentos nos elevadores, o armazenamento em unidades privativas e, principalmente, a recarga de baterias de lítio têm despertado preocupações relacionadas à segurança coletiva e aos limites das regras condominiais. Afinal, o condomínio pode proibir o transporte de bicicletas e patinetes elétricos nos elevadores? Pode impedir que sejam guardados nos apartamentos? Quais são os limites do direito individual diante do interesse coletivo?

A resposta passa pelo equilíbrio entre o direito de propriedade dos moradores e o dever do condomínio de preservar a segurança, a saúde e o sossego da coletividade.

Do direito de propriedade e suas limitações no condomínio edilício

O direito de propriedade, embora constitucionalmente assegurado pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, não possui caráter absoluto, submetendo-se à sua função social e às limitações impostas pelo interesse coletivo.

No âmbito dos condomínios edilícios, o Código Civil estabelece deveres específicos aos condôminos, destacando-se o disposto no artigo 1.336,

coralplacas
 COMUNICAÇÃO QUE **VALORIZA**

PLACAS PARA ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO

SINALIZAÇÃO QUE ORGANIZA,
 ORIENTA E **VALORIZA**
 SEU CONDOMÍNIO.

+ ORGANIZAÇÃO
+ SEGURANÇA
+ VALORIZAÇÃO

**PLACAS
 MODERNAS
 E DURÁVEIS!**



FALE CONOSCO!

27 99615 -3134



SIGA NOSSO INSTAGRAM
@coralplacas



**MATERIAL DE
 ALTA QUALIDADE**



**RESISTENTE AO
 TEMPO E AO SOL**



**DESIGN MODERNO
 E PERSONALIZADO**



**PONTUALIDADE
 NA ENTREGA**

Pequenos detalhes, grandes diferenças! ❤️



CFA
Conselho Federal
de Administração



CRA
Conselho Regional
de Administração



Administração Condominial

A importância da atuação profissional para garantir segurança, legalidade e bem-estar social na administração de condomínios.



acesse e saiba mais:

Uma campanha dos Conselhos Federal e Regionais de Administração.

cfa.org.br/condominios
[instagram.com/cfaadm](https://www.instagram.com/cfaadm)



Gestão descomplicada para condomínios? Só com o Sicredi.

A gestão exige responsabilidades: pagamentos, controle de receita, prestação de contas e transparência com os moradores.

Com a tradição e segurança do Sicredi, sua administração fica mais eficiente.



Conta Corrente



**Linha Especial
de Crédito**



Investimentos



Boletos - economia para seu condomínio com o **CUSTO ZERO** no PIX



**Gerente de relacionamento
dedicado ao seu condomínio**



**Encontre a
agência mais
próxima!**

Há mais de 120 anos cuidando de você, do seu patrimônio e apoiando o desenvolvimento local.
É ter com quem contar.

 **Sicredi**

@sicrediserrana    

NR-1 já está em vigor:

O Condomínio precisa se preocupar com os riscos psicossociais

Imagem: IA



DRA. ELLEN
MATOS

Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 38.459

A nova redação da NR-1 trouxe uma importante mudança para os condomínios: os riscos psicossociais passaram a integrar o gerenciamento obrigatório de riscos ocupacionais.

Na prática, isso significa que fatores como estresse excessivo, assédio moral, pressão constante, conflitos interpessoais e situações que possam afetar a saúde mental dos colaboradores devem ser identificados e gerenciados pelo empregador.

No ambiente condominial, um aspecto merece atenção especial: os próprios moradores podem se tornar fatores de risco. Ofensas recorrentes, humilhações, desrespeito, ameaças e cobranças abusivas direcionadas a porteiros, zeladores e demais funcionários podem caracterizar um ambiente de trabalho hostil, gerando responsabilidade para o condomínio.

A ausência de medidas preventivas pode aumentar o risco de ações trabalhistas envolvendo doenças ocupacionais, danos morais e alegações de assédio, especialmente porque a NR-1 reforça a necessidade de identificação e controle desses fatores.

Além das consequências judiciais, o condomínio também pode sofrer autuações

administrativas. As multas são aplicadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego com base na NR-28 e variam conforme a gravidade da infração e o número de empregados.

Para se adequar, o condomínio deve contar com o apoio de profissionais de Saúde e Segurança do Trabalho, responsáveis pelo mapeamento dos riscos, e de assessoria jurídica especializada, que auxiliará na criação de políticas preventivas e na redução de passivos trabalhistas.

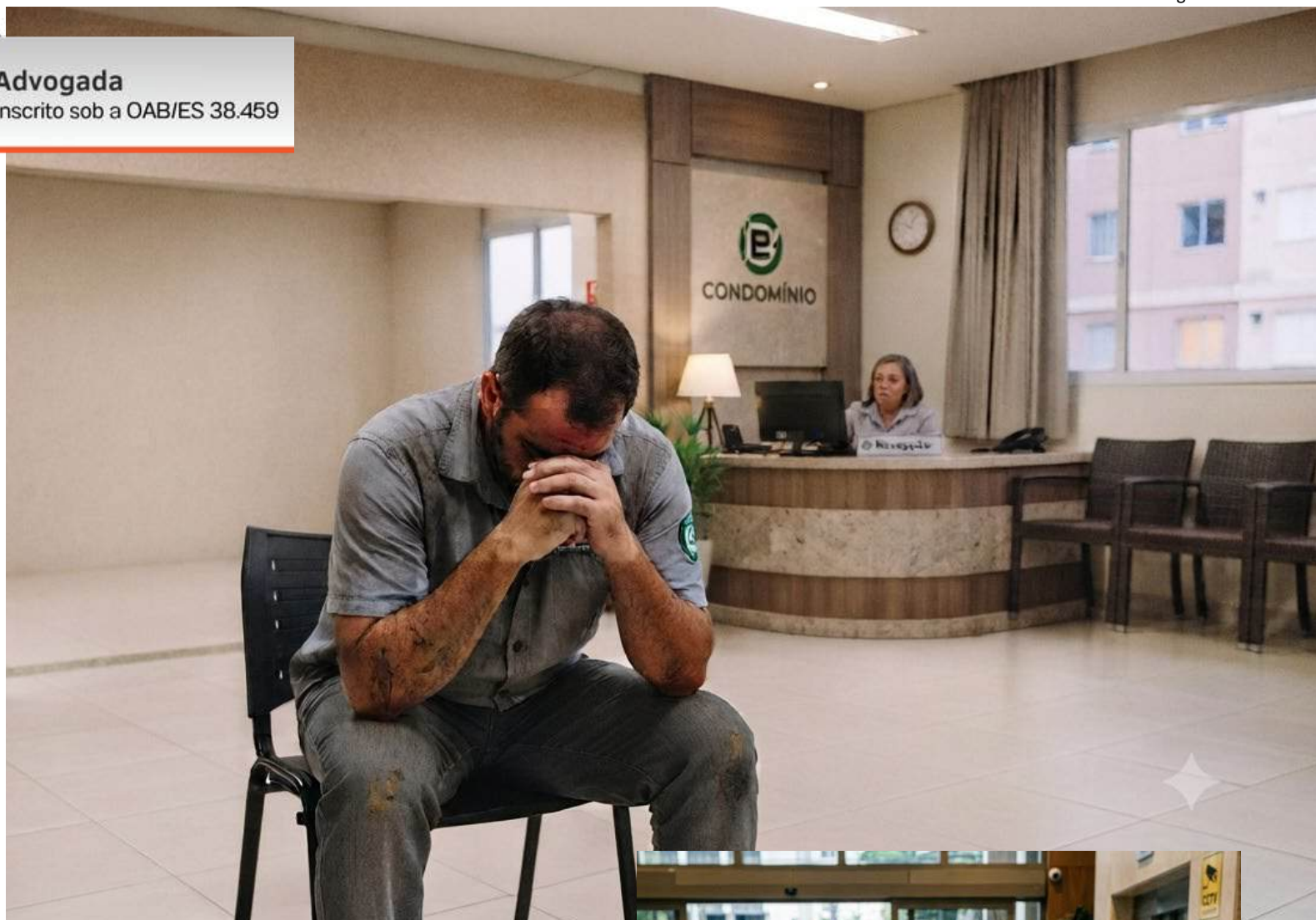
Mais do que cumprir uma obrigação legal, cuidar dos riscos psicossociais significa promover um ambiente de trabalho mais saudável, seguro e protegido para todos.

A nova NR-1 representa uma mudança de paradigma

na gestão condominial. A saúde mental dos colaboradores deixou de ser apenas uma preocupação administrativa e passou a integrar formalmente as obrigações legais dos empregadores.

Ignorar os riscos psicossociais significa expor o condomínio a multas, ações trabalhistas e elevados custos financeiros. Por outro lado, investir em prevenção, treinamento e gestão adequada fortalece o ambiente de trabalho, reduz conflitos e demonstra comprometimento com a segurança e o bem-estar de todos os envolvidos na vida condominial.

Mais do que uma exigência legal, a gestão dos riscos psicossociais tornou-se uma medida essencial de boa governança condominial.





Segurança financeira para o seu condomínio!



ANTECIPAÇÃO TOTAL DA RECEITA

Adiantamos, com garantia contratual, as taxas condominiais em sua totalidade, independentemente do pagamento realizado pelos condôminos. A cobrança é realizada exclusivamente pela ASG, evitando conflitos entre condôminos e síndico.

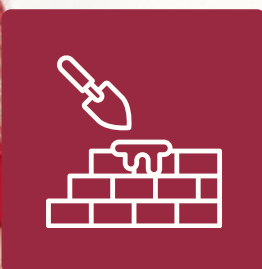
COBRANÇA DE TAXAS EM ATRASO

Realizamos a cobrança das taxas condominiais em atraso de forma extrajudicial e judicial, sem gerar custos adicionais para o condomínio. Além disso, também atuamos na recuperação de débitos anteriores ao início do contrato, garantindo que valores antigos não se percam com o tempo, sem custo para o condomínio.



ANTECIPAÇÃO PARA OBRAS E BENFEITORIAS

Viabilizamos obras e benfeitorias com recursos antecipados, permitindo que o condomínio execute melhorias sem comprometer o orçamento. Os valores são antecipados para o condomínio e cobrados dos condôminos em até 36x, garantindo que o prédio se mantenha sempre conservado.



 27 99201.0384

 asgcobrancas@gmail.com

 www.asgcobrancas.com.br



SEGURANÇA
NO SEU CONDOMÍNIO,
CUMPRIMENTO DA LEI
TRÁS **SEGURANÇA E**
TRANQUILIDADE.

Laudo Técnico com ART para
BRINQUEDOS E
PLAYGROUNDS

- ✓ Segurança
- ✓ Inclusão
- ✓ Conformidade com a
NBR 16071-2 e legislações aplicáveis

Proteja o que mais importa!

**Adeque-se
agora
mesmo!**



Entre em contato e solicite o seu orçamento:

PM
LAUDOS TÉCNICOS



27 99312-0950



pmlaudostecnicos


Zani & Zóboli

Assessoria Jurídica



Sem direção, a lei é apenas informação.

ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS

Atuamos com ética, técnica e sensibilidade para proteger o que é mais importante: a segurança jurídica e a tranquilidade da sua gestão.



NOSSAS ÁREAS DE ATUAÇÃO

- ▣ Assessoria jurídica preventiva e consultiva
- ▣ Elaboração e revisão de convenções e regimentos
- ▣ Cobrança de inadimplentes
- ▣ Ações judiciais e defesa em demandas
- ▣ Mediação e solução de conflitos
- ▣ Treinamentos e palestras para síndicos e conselheiros



POR QUE ESCOLHER A ZANI & ZÓBOLI?

- ▣ Especialistas em direito condominial
- ▣ Atendimento humanizado e personalizado
- ▣ Atuação preventiva para evitar problemas
- ▣ Experiência e credibilidade no mercado



(27) 98886-4373



zaniezoboliadv



zaniezoboli.netlify.app



CONDOMÍNIO BEM ASSESSORADO, GESTÃO TRANQUILA E RESULTADOS POSITIVOS.

Conte com quem entende do assunto e está ao seu lado em cada decisão.

Expo Condomínio Completo 2026 reforça protagonismo do mercado condominial no Espírito Santo

Evento retorna a Vila Velha com expectativa de ampliar geração de negócios, networking qualificado e conexão entre síndicos, administradoras e fornecedores do setor.

Publeditorial

O mercado condominial capixaba já tem encontro marcado. Nos dias 26, 27 e 28 de agosto de 2026, o Shopping Vila Velha será palco da 9ª edição da Expo Condomínio Completo, considerada uma das principais vitrines de negócios, inovação e relacionamento do segmento no Espírito Santo.

Consolidada como um hub de conexão entre quem decide e quem oferece soluções para condomínios, a Expo reunirá empresas de diversos segmentos ligados à gestão condominial, como segurança, tecnologia, manutenção, energia, automação, carregamento veicular, limpeza, facilities, serviços jurídicos, administração, engenharia, seguros, controle de acesso, sustentabilidade, mobiliário, entre outros.

A expectativa da organização é receber milhares de visitantes ao longo dos três dias de programação, entre síndicos profissionais, administradoras, gestores prediais, conselheiros, fornecedores, prestadores de serviço e tomadores de decisão do mercado.

Mais do que uma feira de exposição, a Expo Condomínio Completo se consolidou como um ambiente estratégico para geração de negócios, fortalecimento de marca e networking qualificado. Em um setor cada vez mais profissionalizado, o evento se posiciona como ponto de encontro para atualização, troca de experiências e apresentação de tendências que impactam diretamente a rotina dos condomínios.

Para Eder Mota, diretor da Realiza Conteúdo & Eventos, empresa responsável pela realização da Expo, a edição de 2026 chega em um mo-



mento importante de amadurecimento do setor condominial no Estado.

“A Expo Condomínio Completo cresceu junto com o mercado. Hoje, ela é muito mais do que um evento: é um ambiente de relacionamento, negócios e conexão entre empresas e síndicos. Nossa expectativa para 2026 é realizar a maior edição da história da Expo, ampliando o número de expositores, visitantes e oportunidades geradas durante os três dias”, destaca.

A volta do evento para Vila Velha também é apontada pela organização como um diferencial estratégico desta edição. A localização, integrada a um dos principais centros comerciais do Espírito Santo, deve potencializar a circulação de público e facilitar o acesso de visitantes de diferentes regiões da Grande Vitória.

“Retornar para Vila Velha tem um significado muito importante para nós. O município possui um mercado condominial extremamente forte, com grande concentração de empreendimentos residenciais e comerciais.



Além disso, o Shopping Vila Velha oferece uma estrutura moderna, acessível e alinhada à experiência que queremos proporcionar ao público e aos expositores”, afirma Eder Mota.

Segundo a organização, a expectativa é superar os números das últimas edições, com milhares de visitantes circulando pelo evento e uma projeção significativa

de negócios gerados a partir das conexões iniciadas durante a feira.

Além da área de exposição, a Expo Condomínio Completo deve contar com ativações, experiências de marca, espaços de relacionamento e conteúdos voltados às principais demandas do universo con-

dominial contemporâneo, como eficiência operacional, redução de custos, segurança, inovação tecnológica e sustentabilidade.

Ao longo dos anos, a Expo se consolidou como uma plataforma de visibilidade para empresas que desejam se posicionar diante de um público altamente qualificado e com poder de decisão. Para os síndicos e gestores, o evento representa a oportunidade de encontrar, em um único ambiente, soluções práticas para os desafios diários da administração condominial.

Serviço:

Expo Condomínio Completo 2026

Data: 26, 27 e 28 de agosto de 2026

Horário: de 15h às 21h

Local: Shopping Vila Velha – Vila Velha/ES - Entrada gratuita



ATENÇÃO, SÍNDICO! VEM PRA EXPO!

O MAIOR EVENTO CONDOMINIAL
DE NEGÓCIOS DO ESPÍRITO SANTO!

9ª edição

Expo Condomínio Completo

MAIS DE 100 EXPOSITORES,
COM NOVIDADES E INOVAÇÕES
PARA O SEU CONDOMÍNIO



ANOTE NA SUA AGENDA:
SHOPPING VILA VELHA
VILA VELHA | ES
APONTE PARA O QR CODE E INSCREVA-SE

26, 27 e 28 | **DAS 15H**
AGOSTO 2026 | **ÀS 21H**

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO





POLIMANTA

IMPERMEABILIZAÇÕES E OBRAS

Serviços especializados:

- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO DE:
CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS
LAJES E COBERTURAS
RUFOS, CALHAS E PLATIBANDA
PISCINAS E DECKS
LAJES DE GARAGENS
POÇOS DE ELEVADOR
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO COM
APLICAÇÃO DE POLIURETANO (PU)
- ✓ REFORMAS E
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ✓ RECUPERAÇÃO **ESTRUTURAL**
- ✓ OBRAS DE CONSTRUÇÃO
DESDE A FUNDAÇÃO

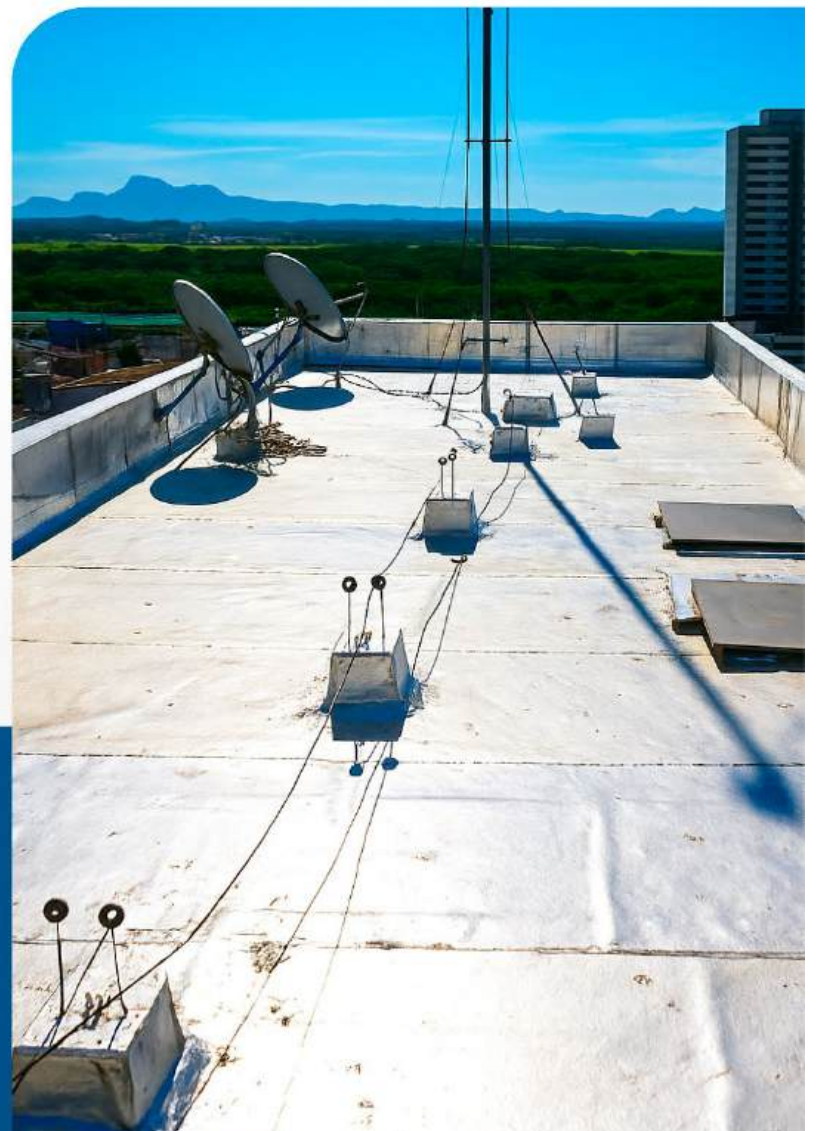
Nossa
trajetória:

35
Anos de experiência
(desde 1989)

1977
obras realizadas
com sucesso

38
anos de
conhecimento

Uma empresa sólida com trajetória de mais de 35 anos no mercado oferece soluções definitivas para os problemas de impermeabilização, proteção e recuperação de sua obra.



ORÇAMENTOS:

(27) **99311-6715** 📞

✉ polimanta@hotmail.com

🌐 www.polimanta.com.br

📷 @polimanta



PRESERVANDO O PATRIMÔNIO DO SEU CONDOMÍNIO.

Especialistas em reforma e valorização de fachadas.

Executamos recuperação de pastilhas, porcelanatos, fachadas ventiladas, tratamento de trincas, pintura predial, impermeabilização e mapeamento técnico de fachadas, garantindo segurança, durabilidade e valorização do patrimônio do seu condomínio.



MAIS DE 10 ANOS
DE ATUAÇÃO NO
MERCADO CAPIXABA



MAIS DE 300 TORRES
ATENDIDAS



MAIS DE 25 COLABORADORES
REGISTRADOS



EQUIPE TÉCNICA COM
ENGENHEIRO CIVIL E
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA
DO TRABALHO



REFORMA E
RECUPERAÇÃO
DE FACHADAS



IMPERMEABILIZAÇÃO



SISTEMAS DE
ANCORAGEM



RECUPERAÇÃO
ESTRUTURAL



INSPEÇÕES E
LAUDOS TÉCNICOS

NOSSOS DIFERENCIAIS



ART
EMITIDA



SEGURO
DE OBRA



EQUIPE
PRÓPRIA



NR-18
E NR-35



RELATÓRIOS
TÉCNICOS



(27) 99737-7269



contato@ancoravix.com.br



www.ancoravix.com.br

MAIS DO QUE REFORMAS, ENTREGAMOS **SEGURANÇA, QUALIDADE E VALORIZAÇÃO**

Outorga de Procuração em Assembleia de Condomínio e a Legislação



**DRA. ERICA
SARMENTO VALE**

Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 17479

deve estar com o nome vinculado à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, nos moldes do Art. 1.245 do Código Civil.

Além disso, as procurações devem ser elaboradas contendo obrigatoriamente os dados do lugar, data de emissão, qualificação completa do outorgante e do outorgado, indicar a unidade autônoma representada e os poderes específicos outorgados ao representante, tais como "votar, deliberar na assembleia geral do condomínio", na forma dos artigos 104, inciso III e 654, §§ 1º e 2º, do Código Civil.

Também devem ser anexadas à lista de presença e as assinaturas dos condôminos pessoas jurídicas devem estar acompanhadas do contrato social da em-

O uso de procurações em assembleias de condomínio tem sido cada vez mais comum diante da impossibilidade de comparecimento do condômino em assembleias presenciais, pois o ordenamento jurídico pátrio permite a outorga de poderes para a representação.

Não existe limite na legislação vigente para a quantidade de votos por procuração e nem impedimentos de representação, podendo o outorgado ser qualquer pessoa, desde que não haja óbice na convenção do condomínio ou determinação judicial.

Todavia, para que a procuração seja aceita pelos Cartórios de Registro a fim de registrar a ata de assembleia condominial, as serventias registras verificarão se a outorga de poderes abarca o voto nos assuntos que foram objeto da deliberação e se os dados do outorgante e se correspondem ao proprietário registral da unidade autônoma no condomínio edilício, pois se houver divergência na propriedade, o pedido de registro será devolvido com uma nota de exigência solicitando a regularização.

Para votar e participar das assembleias do condomínio conforme o Art. 1.335, do Código Civil através de procuração, o condômino

presença, a fim de verificar se o signatário tem poderes para delegar votos.

É importante mencionar que os Cartórios de Registro exigem o reconhecimento de firma na procuração, para conferir se o signatário é o condômino indicado na lista de presença, em observância aos artigos 118 e 654, § 2º do Código Civil.

O Provimento nº 170/2024



Imagem: IA

procuração por instrumento público traz consigo a fé pública do tabelião que a lavrou, na forma do art. 3º da Lei nº 8.935/94.

No caso da procuração por instrumento público, os registradores só exigirão que esteja lavrada em livro próprio de notas, conforme o art. 215, caput e § 1º, do Código Civil apresentada por certidão ou traslado original, nos moldes do art. 217 do Código Civil e art. 221, I, da Lei nº 6.015/73 e contendo os poderes específicos para o ato que se pretende registrar, em observância ao art. 661, § 1º, do Código Civil.

Por oportuno, vale mencionar que o Provimento nº 183/2024 do CNJ dispensou o reconhecimento de firma de cada condômino nas atas de assembleia e alterações de convenção/regimento, tornando suficiente a firma do síndico, porém essa regra não se aplica se a própria convenção do condomínio exigir a formalidade, nem ao registro da Instituição de Condomínio ou da Convenção Original, atos que mantêm a exigência de assinatura e qualificação dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, conforme o art. 1.333 do Código Civil.

Por fim, considerando que as serventias registras permanecem rígidas no cumprimento dos princípios da formalidade legal e qualificação registral para registrarem atas de assembleia e alterações de convenção, para garantir que a decisão assemblear seja registrada, é essencial que o síndico observe os artigos 104, inciso III e 654, §§ 1º e 2º, do Código Civil, a fim de evitar a devolução do pedido com notas de exigência das serventias registras, ganhando tempo e reduzindo gastos com a retificação documental.

A exigência dos registradores é que a assinatura digital seja conferida por um cartório notarial, que a transformará em um documento impresso com selo de autenticidade, recebendo a fé pública e validade jurídica necessária para o ato registral, na forma dos artigos 285, IX e Art. 306, I do Provimento nº 149/2023 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça.

O rigor das serventias registras, por não aceitarem procurações particulares informais ou incompletas, é a observância aos princípios da legalidade e qualificação registral, consoante aos artigos 1º e 198 da Lei nº 6.015/73 e no art. 1º da Lei nº 8.935/94. Todavia, diferentemente da outorga de poderes particular, a

”...Não existe limite na legislação vigente para a quantidade de votos por procuração e nem impedimentos de representação...”

do CNJ, em conjunto com o Art. 105 do CPC, veda às serventias judiciais de recusarem procurações assinadas pelo Gov.br ou ICP-Brasil, mas as serventias registras exigem a sua materialização das assinaturas digitais em Cartório de Notas, que funciona de modo semelhante ao reconhecimento de firma em assinaturas manuscritas.



QUER TIRAR SEU PROJETO DE CONDOMÍNIO DO PAPEL COM QUEM ENTENDE DE REFORMAS? CONTE COM A **EXPERTISE** DE



Serviços:



Gestão de Obras: Planejamento e execução de reformas com foco em prazos e baixo impacto aos moradores.



Legalização e Licenças: Regularização completa do condomínio e obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos.



Retrofit e Modernização: Atualização estética e tecnológica para valorizar e modernizar edifícios antigos.



Reforma de Fachada: Recuperação estrutural e estética, garantindo proteção e valorização do patrimônio.



Vistoria e Perícia: Diagnóstico técnico de infiltrações ou trincas com emissão de laudos especializados.



Avaliação e Consultoria: Auditoria de manutenção e avaliações patrimoniais para fins de seguro ou venda.

“

**“CONTAMOS COM
CORPO TÉCNICO QUALIFICADO.”**



Não deixe seu imóvel vazio!

Sua sala comercial parada no Centro de Vitória pode virar um apartamento moderno.

Com a L&P Engenharia, transformamos salas comerciais em unidades residenciais com total segurança jurídica e adequação à convenção condominial.

Valorize seu patrimônio agora!



**SOLUÇÕES COMPLETAS
PARA REFORMAS DE
CONDOMÍNIOS**



(27) 99749-2484
(22) 99750-4398
(WhatsApp)



Instagram:
@engenharia_ipsolucoes
@eng.lucieneperatoni

Conforto 24h
para os moradores.
Tenha um minimercado
100% inteligente.



**O FUTURO DA
PRATICIDADE**

**Chegou ao
seu
Condomínio**
**TENHA UM
MERCADINHO**

**Modernize seu
condomínio agora!**



Solicite seu Projeto
SEM COMPROMISSO.

- ◆ 1000+: clientes atendidos.
- ◆ 99%: índice de satisfação.

- ◆ Preço justo: compatível com o mercado local.
- ◆ Diversidade: ampla variedade de produtos.
- ◆ Tecnologia: utilização de sistemas de ponta.
- ◆ Acompanhamento em tempo real.
- ◆ Reposição: logística e estoque estratégico.
- ◆ Parcerias: produtos de grandes marcas.
- ◆ Relatórios: dados e análises inteligentes.
- ◆ Atendimento: suporte rápido e eficiente.

Temos o
MAIOR REPASSE
da Região!

27 99528-5126

mercadinhoagil

LEVE INTERNET DE QUALIDADE PARA OS MORADORES

A internet nº1 do ES
para o seu condomínio

mais paz para o síndico e
moradores sempre conectados!



VANTAGENS EXCLUSIVAS PARA A SUA GESTÃO



ZERO BAGUNÇA

Instalação limpa e
totalmente coordenada
com administração
do prédio.



MÁXIMA ESTABILIDADE

Rede 100% fibra óptica
com sistema de
redundância contra
quedas.



MENOS RECLAMAÇÕES

Atendimento prioritário
para os moradores,
para zerar os problemas
na portaria.



COMBO PREMIUM PLAY

700 MB

Wi-fi Premium

Clube de Vantagens

Suporte Premium (24/7)

3 Apps

globoplay Incluso sem anúncio

R\$ **119,90**
/MÊS

COMBO PREMIUM PLAY

450 MB

Wi-fi Premium

Clube de Vantagens

Suporte Premium (24/7)

3 Apps

globoplay Incluso sem anúncio

R\$ **109,90**
/MÊS



FALE COM A INTERPLUS

E LEVE MAIS ESTABILIDADE E
COMODIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO

INTERPLUS



(27) 2141-0812



interplus.internet



www.interplus.com.br

Poluição sonora em Vila Velha: até onde vai a responsabilidade do síndico?

Imagem: IA

DRA. LARISSA PERES JABÔR**Advogada**
Inscrita sob a OAB/ES 20.233

Na prática, embora a legislação possibilite a individualização do infrator, nem sempre a fiscalização consegue identificar imediatamente a unidade responsável pelo ruído. Por essa razão, é comum que a notificação administrativa seja inicialmente direcionada ao condomínio. Caberá então à administração identificar o responsável pelo evento, apresentar as informações necessárias aos órgãos competentes e, quando cabível, promover o repasse da penalidade ao infrator, observadas as garantias legais e as normas internas.

Além disso, tanto a Lei nº 6.576/2022 quanto a **Lei Municipal nº 5.235/2011** asseguram o direito ao contraditório e à ampla defesa, sendo possível a interposição de recurso administrativo contra autos de infração e penalidades aplicadas

A poluição sonora é uma das maiores causas de conflitos nos condomínios e, em Vila Velha, o tema merece atenção especial. Isso porque a legislação municipal é rigorosa e prevê multas que podem alcançar valores expressivos, gerando preocupação não apenas para o morador infrator, mas também para a administração condominial.

”

"...A melhor estratégia continua sendo a prevenção. Condomínios que possuem regras claras e eficazes sobre ruídos em sua convenção e regimento interno conseguem reduzir significativamente os conflitos..."

A **Lei Municipal nº 6.576/2022**, que dispõe sobre o controle da poluição sonora no **Município de Vila Velha**, estabelece que o proprietário é o responsável pela infração. Contudo, quando se trata de condomínio edilício, aplica-se a responsabilidade subsidiária, permitindo que o condomínio também seja responsabilizado em determinadas circunstâncias.

pela fiscalização municipal.

Nesse contexto, a atuação do síndico torna-se fundamental. Embora ele não responda pelos atos individuais dos moradores, possui o dever legal de diligenciar pela boa convivência e pelo cumprimento das normas condominiais. A omissão diante de reclamações reiteradas pode gerar transtornos administrativos e jurídicos para toda a coletividade.



Por isso, a melhor estratégia continua sendo a prevenção. Condomínios que possuem regras claras e eficazes sobre ruídos em sua convenção e regimento interno conseguem reduzir significativamente os conflitos e demonstrar à fiscalização que adotam medidas concretas para coibir irregularidades.

Orientações sobre horários de silêncio, utilização de áreas comuns,

realização de festas, obras e procedimentos para registro de ocorrências são ferramentas indispensáveis para uma gestão eficiente.

Mais do que evitar multas, investir em regras preventivas significa proteger a harmonia do condomínio, garantir a qualidade de vida dos moradores e fortalecer a segurança jurídica da administração condominial.



A Segurança do seu condomínio começa com uma boa Comunicação!

LOCAÇÃO DE RÁDIOS:

- ✓ Oferecemos o modelo ideal de rádio para o seu condomínio;
- ✓ Testamos previamente os rádios nas áreas de operação;
- ✓ Substituição ágil de equipamentos;
- ✓ Treinamento profissional com os operadores;
- ✓ Configuramos o rádio de acordo com a atividade;
- ✓ Calibração periódica da potência dos radiocomunicadores;
- ✓ Possuímos Repetidoras para ampliação de cobertura de comunicação;
- ✓ Rede de Rádios sempre completa: Ganho de Produtividade e Segurança;

VENDA E LOCAÇÃO DE:

- 📻 RÁDIOS PORTÁTEIS
- 📻 RÁDIOS CENTRAIS (PORTARIA)
- 📻 BATERIAS RESERVAS
- 📻 FONES DE OUVIDO
- 📻 CAPAS DE PROTEÇÃO

Eleve a segurança e produtividade do seu condomínio com uma comunicação de ponta.

Com 27 anos de experiência no mercado, a Rádio Móbile oferece a solução ideal de comunicação para edifícios e condomínios.

📧 radiomobile.es
 🌐 www.radiomobile.com.br

📞 (27) 99758-8784

(27) 3239-3464 | (27) 3329-0750



ESPECIALISTA EM **RENOVAR** A FACHADA DO SEU **CONDOMÍNIO.**



**ATENDIMENTO ESPECIALIZADO
AO SETOR CONDOMINIAL**



Retrofit



Revitalização de Fachadas



Limpeza de Fachadas



Mapeamento de Fachadas



Pinturas Internas e Externas



Impermeabilização em Geral



Reforma de Telhados



Reforma de Portaria



Reforma de Áreas Comuns



**Recuperação e Impermeabilização
de Caixas D'água, Cisternas e Piscinas**



EMPRESA VENCEDORA
RECONHECIDA PELA EXCELÊNCIA
EM FORNECIMENTO DE PRODUTOS
E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.



Tel:
(27) 99524-4606



Instagram:
ejcosta.construtora



email:
diretoria@ejcostaconstrutora.com.br

www.ejcostaconstrutora.com.br

QUALIDADE • COMPROMISSO • SEGURANÇA • VALORIZAÇÃO DO SEU PATRIMÔNIO

VIXLIMP

SOLUÇÕES EM HIGIENE E LIMPEZA PROFISSIONAL

REDUZA DESPESAS
COM PRODUTOS PROFISSIONAIS



- DESINFETANTES HOSPITALARES E EM GERAL ✓
- PRODUTO PARA LIMPAR CHURRASQUEIRAS ✓
- DETERGENTES E DESENGORDURANTES ✓
- LIMPADORES DE PISOS ✓
- SABONETES LÍQUIDOS E ÁLCOOL 70% ✓
- EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS DE LIMPEZA ✓
- CARRINHOS FUNCIONAIS E MOPINHO ✓
- CONJUNTOS DE VARRIÇÃO ✓
- DISPENSERS E SUPORTES ✓
- PAPÉIS TOALHA ✓
- SACOS DE LIXO (DIVERSOS TAMANHOS) ✓
- EPIs E PROTEÇÃO ✓



*ENTREGAMOS EM SEU CONDOMÍNIO!

*Consulte condições



(27)

99991-0441

(27)

99289-8903



vixlimpsolucoes

Áreas comuns:

O espaço é de todos, a responsabilidade é de cada um. Direitos e deveres caminham juntos



DRA. REBECA
MEDINA

Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 25.057

Imagem: IA



”
“...A primeira medida diante de uma irregularidade deve ser a apuração adequada dos fatos, com registros, fotografias, imagens de monitoramento quando existentes e identificação das circunstâncias da ocorrência..”

Uma das maiores causas de conflitos em condomínios não está relacionada a grandes obras, processos judiciais ou questões financeiras. Na prática, os problemas mais recorrentes surgem justamente nos locais que todos compartilham diariamente: elevadores, garagens, corredores, salões de festas, piscinas, academias e demais áreas comuns.

Isso acontece porque viver em condomínio exige um exercício constante de equilíbrio entre direitos individuais e interesses coletivos.

Muitos moradores enxergam as áreas comuns apenas como um benefício decorrente da propriedade da sua unidade. Juridicamente, porém, esses espaços possuem uma característica importante: pertencem a todos ao mesmo tempo. E justamente por isso, seu uso deve observar regras que garantam a convivência harmoniosa e a preservação do patrimônio comum.

Quando um morador ocupa uma vaga que não lhe pertence, utiliza o salão de festas sem observar as normas de reserva, realiza mudanças fora dos horários permitidos ou deixa crianças desacompanhadas em locais inadequados, o problema vai além do descumprimento de uma regra interna.

Trata-se de uma conduta que impacta diretamente o direito dos demais condôminos.

O Regimento Interno e a Convenção Condominial não existem para limitar liberdades. Sua finalidade é estabelecer critérios claros para que todos possam usufruir dos espaços de forma organizada, segura e equilibrada. Em outras palavras, as regras

não servem para criar obstáculos, mas para evitar conflitos.

O que diz a legislação

Sob a perspectiva jurídica, a responsabilidade pela conservação das áreas comuns não é apenas do síndico ou da administração. Ela é compartilhada por toda a coletividade. Cada dano causado ao patrimônio comum, cada

utilização inadequada dos equipamentos e cada atitude de desrespeito às normas acaba gerando reflexos financeiros para todos os moradores, seja por meio de manutenções, reparos ou até mesmo aumento das despesas condominiais.

O próprio Código Civil estabelece que o condômino deve utilizar sua unidade e as partes comuns sem prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores. Isso significa que o uso inadequado das áreas comuns não representa apenas uma infração administrativa, mas pode configurar violação dos deveres legais inerentes à vida em condomínio.

O papel do síndico diante dos conflitos

Nesse contexto, é importante que os síndicos compreendam que sua atuação deve ir muito além da simples aplicação de multas. A primeira medida diante de uma irregularidade deve ser a apuração adequada dos fatos, com registros, fotografias, imagens de monitoramento quando existentes e identificação das circunstâncias da ocorrência. Uma gestão organizada produz provas e garante maior segurança na tomada de decisões.

Também é fundamental que o síndico observe rigoro-

samente o que determinam a Convenção e o Regimento Interno. Advertências, notificações e penalidades devem seguir os procedimentos previstos nos documentos do condomínio, evitando tratamentos desiguais ou decisões baseadas em percepções pessoais.

Outro erro comum é ignorar pequenas infrações sob o argumento de evitar desgastes. Na prática, a ausência de providências tende a estimular a reincidência e transmitir à coletividade a sensação de que as normas existem apenas no papel. A atuação preventiva, orientativa e proporcional costuma ser muito mais eficiente do que medidas adotadas apenas quando o conflito já está instalado.

Convivência é responsabilidade coletiva

Por isso, uma gestão eficiente não depende apenas de fiscalização e aplicação de penalidades. Ela depende, principalmente, da construção de uma cultura de pertencimento. Quando os moradores compreendem que são corresponsáveis pelos espaços que utilizam, o condomínio deixa de ser apenas um local de moradia e passa a funcionar como uma verdadeira comunidade.

O respeito às áreas comuns começa em atitudes simples: cumprir horários, preservar equipamentos, orientar visitantes, respeitar funcionários e agir com empatia diante das necessidades dos demais moradores.

No final das contas, a qualidade da convivência condominial não é medida pelo tamanho da área de lazer ou pela modernidade da estrutura do prédio. Ela é refletida na forma como as pessoas utilizam esses espaços.

Porque em condomínio, o espaço é de todos. Mas a responsabilidade também.


POTENCIA
 ANCORAGEM

A FORÇA DA EXPERIÊNCIA NA ELITE DA SEGURANÇA EM ALTURA

ANTES
DEPOIS

Nossas soluções especializadas:



Segurança em Altura:

Instalação técnica de sistemas de ancoragem predial e industrial, além de linhas de vida certificadas.



Rigor Técnico:

Realizamos testes, ensaios e inspeções periódicas para garantir a integridade total dos dispositivos de segurança.



Engenharia e Estrutura:

Execução de reforço estrutural (civil e metálico) com máxima precisão.



Manutenção de Ativos:

Soluções completas para manutenção de fachadas, telhados e pinturas industriais de alta performance.



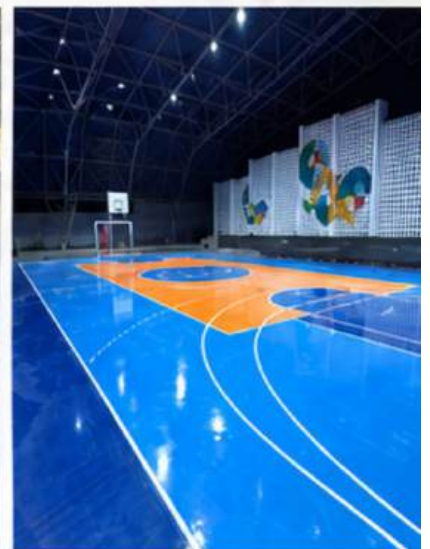
Infraestrutura Esportiva:

Especialistas em reformas de quadras poliesportivas.



Operações Críticas:

Execução segura de trabalhos em espaços confinados e sistemas avançados de impermeabilização.



**ATENDEMOS
TODO O
TERRITÓRIO
NACIONAL**



(27) 3209.3007



(27) 99635.4004

www.potenciaancoragem.com.br



ancoragem@grupopotencia.net.br



@potenciaancoragem



BARRETO ENGENHARIA

MAIS DE 15 ANOS
DE EXPERIÊNCIA
Profissionais
especializados.

TRANSFORME A FACHADA

de seu condomínio com
qualidade e Garantias
Exclusivas da
Barreto Engenharia

- ◆ RETROFIT DE FACHADAS
- ◆ MAPEAMENTO DE FACHADAS
- ◆ LAVAGEM, PINTURA, PORCELANATOS, PASTILHAS
- ◆ LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL
- ◆ TESTE DE ANCORAGEM E ARRANCAMENTO
- ◆ RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- ◆ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ◆ LOCAÇÃO E MONTAGEM DE BANDEJA DE PROTEÇÃO
- ◆ ACM

ATENDEMOS CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

(27)99602-1574 

 comercial@barretoeng.com



@barretoeng

www.barretoeng.com





SEU CONDOMÍNIO MERECE ESSES DETALHES

Tapetes personalizados que recebem bem e mostram o cuidado em cada entrada.



PRIMEIRA IMPRESSÃO
que transmite
organização e cuidado



AMBIENTES MAIS
limpos, seguros e
acolhedores.



QUALIDADE
que se vê nos
detalhes.



PEQUENOS DETALHES
QUE TORNAM GRANDES
ESPAÇOS AINDA MELHORES.



Visite nossa loja
e encontre o tapete
ideal para o seu espaço!



(27) 9 9855-6651
(27) 3034-4584



@imperiotaletesimp



vendastapetes@hotmail.com



www.tapetespersonalizadosimp.com.br

O Fim da Escala 6x1 e os Impactos na Gestão Condominial: Desafios Jurídicos, Operacionais e Financeiros

Autora: Dra. Cláudia Maria Scalzer
Advogada Condominial OAB/ES 7.385

I. Introdução

A discussão nacional acerca do fim da escala de trabalho 6x1 — caracterizada pela prestação de serviços durante seis dias consecutivos com apenas um dia de descanso semanal — tem ganhado relevância no cenário trabalhista brasileiro. Eventuais alterações legislativas que reduzam a jornada semanal ou ampliem os períodos de descanso dos trabalhadores poderão gerar impactos significativos na administração dos condomínios edilícios, especialmente aqueles que mantêm empregados próprios ou contratam serviços terceirizados de portaria, limpeza, conservação e segurança. Embora a Constituição Federal assegure, em seu artigo 7º, XIII, a duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, bem como o repouso semanal remunerado previsto no inciso XV, a eventual extinção da escala 6x1 exigirá profunda reestruturação operacional e financeira dos condomínios.

II. Repercussões na Gestão Condominial

Os condomínios, embora não exerçam atividade econômica com finalidade lucrativa, assumem a condição de empregadores em relação aos seus colaboradores diretos, sujeitando-se integralmente às normas da legislação trabalhista e previdenciária. Nesse contexto, a modificação das regras relacionadas às escalas de trabalho acarretará reflexos diretos na organização administrativa dos empreendimentos condominiais.

1. Necessidade de Ampliação do Quadro de Funcionários

Atualmente, muitos con-

domínios estruturam seus serviços essenciais com base em jornadas compatíveis com a escala 6x1. A eventual redução dos dias trabalhados exigirá a contratação de novos empregados para suprir as folgas adicionais, especialmente nas atividades que demandam continuidade ininterrupta, como:

- Portaria presencial;
- Controle de acesso;
- Limpeza e conservação das áreas comuns;
- Zeladoria;
- Segurança patrimonial.

A contratação de folguistas ou funcionários adicionais representa aumento imediato da folha de pagamento e dos encargos sociais incidentes.

2. Impacto Financeiro e Possível Aumento da Taxa Condominial

O incremento das despesas trabalhistas inevitavelmente repercutirá no orçamento condominial.

Além dos salários dos novos colaboradores, deverão ser considerados os custos decorrentes de:

- ♦ Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- ♦ Contribuições previdenciárias (INSS);
- ♦ Décimo terceiro salário;
- ♦ Férias acrescidas do terço constitucional;
- ♦ Aviso-prévio;
- ♦ Verbas rescisórias;
- ♦ Benefícios previstos em convenções coletivas, como vale-alimentação, assistência médica e seguro de vida.

Nos termos do artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, compete ao síndico prestar contas à assembleia e elaborar a previsão orçamentária do condomínio, devendo adotar medidas que garantam o equilíbrio financeiro da coletividade. Dessa forma, para manter o mesmo padrão de serviços atualmente oferecido, muitos condomínios poderão ser compelidos a aprovar reajustes nas contribuições condominiais,

mediante deliberação assemblear, a fim de absorver o aumento das despesas operacionais.

3. Reflexos nos Contratos de Terceirização

Os impactos não se restringirão aos condomínios que possuem empregados próprios.

Empresas terceirizadas de portaria, limpeza, conservação e vigilância também deverão adaptar suas escalas de trabalho às novas exigências legais e convencionais.

A Lei nº 13.429/2017, que disciplina a terceirização, permite a contratação de empresas especializadas, mas não afasta a necessidade de recomposição econômico-financeira dos contratos diante do aumento dos custos trabalhistas suportados pelas prestadoras de serviços.

Consequentemente, é previsível a ocorrência de: Revisões contratuais; Reajustes extraordinários dos contratos vigentes; Necessidade de novas licitações e cotações de mercado; Readequação dos orçamentos aprovados em assembleia. Além disso, permanece imprescindível a fiscalização pelo condomínio quanto ao cumprimento das obrigações trabalhistas pelas empresas contratadas, considerando os riscos de responsabilização subsidiária decorrentes da ausência de fiscalização adequada.

4. Aceleração da Portaria Remota e da Automação Predial

Diante do aumento dos custos operacionais, muitos condomínios poderão buscar alternativas tecnológicas para otimizar despesas e manter a segurança dos moradores.

Nesse cenário, destacam-se soluções como: Portaria remota; Portaria autônoma; Sistemas inteligentes de controle de acesso; Reconhecimento facial; Monitoramento eletrônico integrado;

aplicativos de gestão condominial; Automatização de processos administrativos.

Embora a adoção dessas tecnologias possa representar investimento inicial elevado, a médio e longo prazo tende a reduzir significativamente os custos com mão de obra. Todavia, a implementação dessas medidas deve observar as disposições da convenção condominial e, quando necessário, ser submetida à aprovação assemblear, especialmente quando envolver alterações substanciais na forma de prestação dos serviços essenciais ou investimentos extraordinários.

5. Planejamento Orçamentário e Gestão Preventiva

A possibilidade de alteração no regime de trabalho reforça a importância de uma gestão condominial preventiva e estratégica. Síndicos, administradoras e conselhos fiscais deverão promover: Revisão das previsões orçamentárias; Estudos de impacto financeiro; Avaliação dos contratos de terceirização vigentes; Análise da viabilidade de implementação de soluções tecnológicas; Planejamento de reservas financeiras; Transparência na prestação de contas aos condôminos.

A ausência de planejamento poderá resultar em desequilíbrio financeiro, necessidade de chamadas extras de capital e comprometimento da qualidade dos serviços prestados.

III. Quadro Prático: O que o síndico deve fazer desde já?

A gestão preventiva e o planejamento antecipado são essenciais para que os condomínios enfrentem os impactos decorrentes do eventual fim da escala 6x1.

Síndicos e administradoras devem adotar medidas dentre as quais, mas não somente:

- ▶ analisar quadro de fun-

cionários;

- ▶ revisão dos contratos de terceirização;

- ▶ elaborar estudos de impacto orçamentário; e

- ▶ atualizar o planejamento financeiro;

- ▶ avaliar soluções tecnológicas que promovam maior eficiência operacional; e

- ▶ buscar assessoria jurídica especializada para acompanhar as mudanças legislativas e reduzir riscos trabalhistas.

A adoção dessas medidas permitirá uma transição mais segura, sustentável e alinhada à manutenção do equilíbrio financeiro e da qualidade dos serviços condominiais e serão determinantes para que os condomínios enfrentem os desafios decorrentes dessas mudanças com responsabilidade, eficiência e segurança jurídica.

IV. Considerações Finais

O eventual fim da escala 6x1 representa um importante desafio para a gestão condominial, exigindo adaptações operacionais e financeiras para garantir a continuidade dos serviços essenciais. Embora a medida busque promover melhores condições de trabalho aos empregados, sua implementação poderá impactar diretamente os custos dos condomínios, tornando indispensáveis o planejamento estratégico, a revisão contratual e a avaliação de soluções tecnológicas. Nesse cenário, a atuação preventiva e o acompanhamento jurídico especializado serão fundamentais para que síndicos e administradoras conduzam essa transição de forma segura, equilibrando a valorização dos trabalhadores com a sustentabilidade financeira e os interesses da coletividade condominial.



Master Survey
Engenharia

Seu Condomínio valorizado e protegido

por engenharia de precisão.



Foco em Condomínios

A Master Survey Engenharia tem atuação destacada em condomínios da Grande Vitória, oferecendo:

- | Laudos completos das áreas comuns;
- | Planos de manutenção predial;
- | Apoio técnico em assembléias;
- | Projetos e reformas em portarias, fachadas, garagens e áreas de lazer.



Inspeção predial geral:

Diagnóstico completo da saúde técnica, segurança e estabilidade do condomínio



Parecer técnico judicial:

Emissão de documentos e provas periciais para suporte a processos legais.



Avaliação de patrimônio:

Precificação oficial do imóvel, terrenos e áreas comuns para seguros ou inventários.



Projetos de engenharia

Desenvolvimento de plantas elétricas, estruturais, hidrossanitárias e de regularização.



Laudos de patologias:

Identificação detalhada de problemas estruturais com trincas e infiltrações e recalques.



Prevenção a incêndio:

Elaboração e atualização de projetos completos de combate e incêndio.



Reformas e obras:

Execução, planejamento e controle de custos para reformas em áreas comuns.

Escopo de atuação



Mais segurança, valorização e tranquilidade para o seu condomínio.



Entre em contato:

(27) 99889-4136



A ConveniAqui é um mini mercado 24h exclusivo para condomínios, 100% automatizado e monitorado.

O sistema utiliza inteligência de estoque para garantir a reposição preditiva, oferecendo praticidade e itens essenciais sem que o morador precise sair de casa.

Mix de Produtos (Portfólio)

- ☒ O estoque é selecionado estrategicamente para resolver emergências e desejos imediatos:
- ☒ Alimentos Essenciais: Itens de mercearia como leite, arroz, feijão, macarrão, massas e molhos.
- ☒ Bebidas: Refrigerantes, sucos, águas, cervejas e vinhos.
- ☒ Snacks e Guloseimas: Salgadinhos, chocolates, biscoitos, doces e chicletes.
- ☒ Higiene e Limpeza: Papel higiênico, itens de cuidado pessoal e produtos de limpeza rápida.
- ☒ Congelados e Perecíveis: Sorvetes, pizzas, pães e outros itens (conforme a estrutura da unidade).



DIFERENCIAIS E TECNOLOGIA

- Serviço baseado em autonomia total e suporte eficiente:
 - Operação 24h: Disponibilidade ininterrupta, dia e noite.
- Loja 100% Automatizada: Sistema de self-checkout via aplicativo ou totem digital.
- Suporte 24h: Atendimento via WhatsApp para dúvidas ou auxílio em pagamentos.
- Gestão de Estoque Inteligente: Monitoramento constante para garantir a reposição preditiva.
- Instalação Customizada: Estrutura adaptável à arquitetura de áreas comuns em condomínios ou empresas.



27 99293-5375



conveniaqui@gmail.com



► 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.

NOVIDADE!

► Conheça nossos **serviços:**

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



Bandeja de Delivery Retrátil:

Cansado de ver entregas espalhadas pelo chão do elevador?
 Bandeja de Delivery Retrátil, solução em aço inox que une higiene e sofisticação
Por que instalar?

- **Higiene:** Acaba com o contato direto de embalagens com o piso.
- **Durabilidade:** Suporta até 20kg e protege o aço do elevador contra riscos.
- **Praticidade:** Design retrátil que não ocupa espaço quando não está em uso.
- **Valorização:** Um detalhe que demonstra cuidado e modernidade na gestão.

Transforme a experiência de moradores e entregadores com um toque de organização.

► Conheça **algs** 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

Descarte de Canetas Emagrecedoras em Condomínios: Um Novo Desafio para Síndicos e Moradores

Imagem: IA

**DRA. ELLEN
MATOS****Advogada**
Inscrito sob a OAB/ES 38.459

O crescente uso de canetas emagrecedoras por moradores de condomínios trouxe uma preocupação que ainda é pouco discutida: o descarte correto desses dispositivos após a utilização. Muitas pessoas desconhecem que as canetas aplicadoras e suas agulhas não devem ser descartadas no lixo comum, pois podem causar acidentes com funcionários da limpeza, coletores de resíduos e até mesmo outros moradores que tenham contato com o material.

Por se tratarem de resíduos perfurocortantes, o descarte inadequado pode gerar ferimentos, exposição a material biológico e impactos ambientais. Nesse cenário, embora não exista uma obrigação legal para que os condomínios realizem a coleta desses materiais, o síndico desempenha um papel fundamental na conscientização dos moradores. A divulgação de infor-

mativos educativos por meio de murais, aplicativos, grupos de comunicação e circulares internas é uma medida simples, mas extremamente eficaz para orientar sobre os riscos do descarte incorreto e as formas adequadas de destinação.

É recomendável que os moradores sejam orientados a armazenar as canetas e agulhas utilizadas em recipientes rígidos e resistentes, evitando descartá-las diretamente em sacos de lixo. Além disso, devem ser incentivados a procurar farmácias, drogarias, unidades de saúde ou programas de coleta especializados que realizem a destinação ambientalmente adequada desses resíduos.

Uma alternativa é a instalação de um coletor específico para resíduos perfurocortantes em área controlada do condomínio, mediante regras claras de utilização.

Entretanto, antes da implantação, recomenda-se:

- Verificar a legislação municipal aplicável;**
- Consultar empresa especializada em coleta de resíduos de saúde;**
- Definir responsável pela retirada periódica do material;**
- Instalar recipientes certificados para perfurocortantes;**
- Elaborar regula-**

mento interno de utilização.

Os condomínios que



desejarem adotar medidas mais avançadas podem avaliar a criação de um ponto de coleta específico para materiais perfurocortantes, desde que observadas as normas de segurança e a contratação de empresa

recipientes apropriados, local seguro para armazenamento temporário e definição clara de responsabilidades para retirada periódica dos resíduos.

A conscientização também deve alcançar os colaboradores do condomínio, especialmente zeladores, auxiliares de serviços gerais e equipes de limpeza, que precisam conhecer os riscos relacionados a esse tipo de material e os procedimentos adequados em caso de

acidentes.

Mais do que uma questão de organização, o descarte correto das canetas emagrecedoras representa uma medida de proteção à saúde coletiva, de preservação ambiental e de responsabilidade social. Ao promover ações educativas e incentivar práticas seguras, os síndicos contribuem para um ambiente condominial mais consciente, seguro e alinhado às boas práticas de gestão.





ASMR

GESTÃO - CONSTRUÇÃO - REFORMA

REFORME COM *Quem tem preço justo e* **ACABAMENTO PERFEITO**

- LIMPEZA E PINTURA ESPECIALIZADA DE FACHADAS
- TRATAMENTO RIGOROSO DE TRINCAS E FISSURAS
- REFORMA DE ÁREAS COMUNS: REFORMA COMPLETA EM CONCRETO, REBOCO E CONTRAPISO
- REFORMAS DE GARAGENS, INCLUINDO PINTURA E SINALIZAÇÃO (REMARCAÇÃO DE FAIXAS).
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ILUMINAÇÃO EM GERAL.
- SERVIÇOS DE GESSO E INSTALAÇÃO DE DRYWALL
- MANUTENÇÃO DE PISOS E REVESTIMENTOS E MUITO MAIS...

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

 [27] **9 9204-6160**

 asmanutecaoereforma@hotmail.com

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





APTA

ELEVADORES

**Elevador parado é prejuízo.
Nós resolvemos!**

Eficiência e Segurança:
Soluções 360º para os
Elevadores do seu Condomínio

Transforme a experiência
dos moradores e reduza custos operacionais
com nossos serviços especializados para todos os modelos:

➤ **Reparo e Venda de Peças:**
Agilidade na reposição com
componentes de alta qualidade

➤ **Manutenção e Instalação:**
Equipe técnica altamente qualificada
para garantir o fluxo perfeito.

➤ **Estética Vertical:**
Seu elevador novo de novo! Trocamos
revestimentos, subtetos e botoeiras
para criar um ambiente elegante e
agradável. Estilo e modernidade em
cada detalhe.

➤ **Modernização Estética e Técnica:**
Valorização imediata do m² e mais conforto
no transporte.

➤ **Montagem de Elevadores:**
Somos especialistas na montagem
de sistemas verticais com tecnologia
de ponta e precisão técnica.

**SUA GESTÃO MERECE PARCEIROS
QUE ENTREGAM CONFIANÇA.
CONHEÇA NOSSO PORTFÓLIO!**

Com mais de 16 anos

de trajetória profissional
no mercado, os gestores
somam experiências, assim
também uma reputação
baseada em excelência,
confiabilidade e
profissionalismo.

 **27 99624-9006**

 **www.aptaelevadores.com.br**

 **comercial@aptaelevadores.com.br**

 **@aptaelevadores**

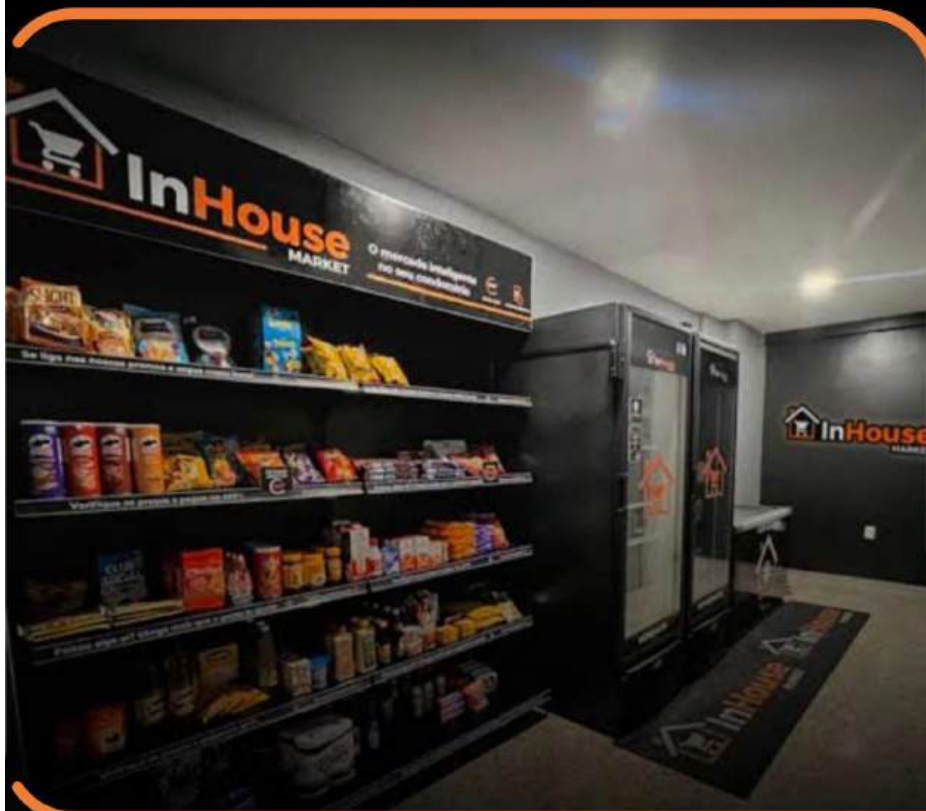


Nossa Proposta de Valor.

Não entregamos apenas produtos; entregamos tempo e qualidade de vida.

Nosso modelo de negócio é baseado na conveniência absoluta, permitindo que o morador tenha acesso a um mix completo de produtos — de itens de primeira necessidade a linhas premium — a poucos passos de seu elevador, 24 horas por dia, 7 dias por semana.

InHouse Vila Velha é uma unidade licenciada da rede InHouse Market, pioneira no conceito de honest market no Brasil. Atuamos como parceiros estratégicos de síndicos e gestores, transformando áreas residenciais e corporativas em ambientes inteligentes através da instalação de minimercados autônomos.

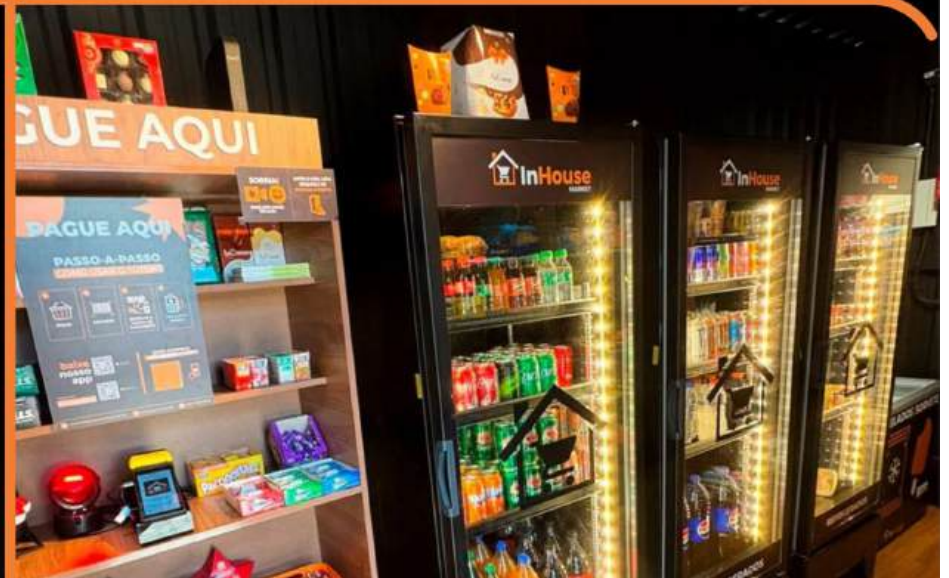


Vantagens

- 🛒 **Conveniência 24/7:** Acesso total a um mix completo de produtos (do essencial ao premium) sem sair do condomínio ou empresa, disponível a qualquer hora.
- 🛒 **Gestão Inteligente:** Transformação de áreas comuns em espaços tecnológicos e autônomos através do conceito de honest market.
- 🛒 **Parceria Estratégica:** Atuação próxima a síndicos e gestores para valorizar o imóvel e otimizar a infraestrutura do local.
- 🛒 **Qualidade de Vida:** Foco na economia de tempo do morador, oferecendo praticidade absoluta a poucos passos do elevador.



📞 27 99862-7340
 ✉ inhousevv2026@gmail.com



A FACHADA AVISA ANTES DE CAIR

E a Termografia ouve o que os olhos não veem

*Por Vinicius Locatelly

Nenhuma fachada se desprende do dia para a noite. O descolamento de um revestimento é o último capítulo de um processo que começou anos antes perda gradual de aderência entre argamassa e substrato, acelerada por ciclos de dilatação térmica, infiltração e fadiga das interfaces. O problema é que, na maior parte desse processo, a superfície ainda parece intacta. É aí que mora o risco: quando a falha se torna visível, ela frequentemente já é crítica.

A inspeção predial existe para interromper esse ciclo antes do desfecho. No Brasil, sua metodologia é padronizada pela ABNT NBR 16747:2020, que define como avaliar a edificação de forma sistêmica e classifica as anomalias em níveis de prioridade do risco crítico, de ação imediata, ao de menor urgência. Essa norma não fixa periodicidade obrigatória; quem oferece um parâmetro objetivo é a ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações), que estabelece inspeção



e lavagem de fachadas em ciclos de, no mínimo, três anos. Vale registrar que, na Grande Vitória, não há hoje lei municipal que torne obrigatória a inspeção periódica de fachada Vitória, inclusive, substituiu a antiga exigência de laudo decenal pela manutenção de um Manual de Uso, Operação e Manutenção. O cenário é de prevenção e valor, não de mera obrigação legal. Para revestimentos, a NBR 13755:2017 e os ensaios de aderência da NBR 13528 completam o arcabouço técnico.

A inspeção começa pela vistoria sensorial. O olho treinado distingue uma fissura ativa que se movimenta com as solicitações

da estrutura de uma passiva, já estabilizada; lê na eflorescência o caminho da água pelo revestimento; reconhece no empolamento o início de uma delaminação. O ensaio de percussão, o conhecido teste do martelinho, complementa a leitura: o som cavo denuncia o vazio entre a placa e o substrato a perda de aderência que antecede a queda. Mas a percussão tem um limite claro: depende do acesso físico e não enxerga o que está abaixo da superfície aparentemente sã.

É nesse limite que a termografia infravermelha se torna decisiva. Todo corpo emite radiação infravermelha proporcional à sua

temperatura, e a câmera térmica converte essa radiação em um termograma um mapa de temperaturas da fachada. O princípio diagnóstico é simples e poderoso: regiões com descolamento ou umidade trocam calor de forma diferente do material íntegro ao redor. Um vazio atrás do revesti-

termografia infravermelha no campo dos ensaios não destrutivos. Há condições físicas inegociáveis: é preciso um gradiente térmico suficiente para o defeito se manifestar, o que exige escolher a janela certa de medição em geral evitando insolação direta nas horas anteriores e ventos fortes. O termografista ainda precisa ajustar a emissividade do revestimento e manter o ângulo da câmera próximo da perpendicular, sob pena de gerar falsas anomalias. Termografia mal executada não diagnostica: confunde.

Todo esse processo converge para o laudo técnico, acompanhado da respectiva ART. Mais que um registro de manifestação de patologias, o laudo classifica os riscos por urgência e transforma a fachada em um plano de ação priorizado. Com ele, o síndico deixa de decidir por pressão de assembleia ou intuição e passa a gerir com base em evidência: o que precisa ser feito, em que prazo e por quê.

A escolha, no fim, é entre antecipar e remediar. Atuar sobre uma área mapeada precocemente custa uma fração da reconstrução de um trecho já desprendido e evita o que não tem preço: o risco a quem circula sob a fachada. Diante de um acidente, a responsabilidade recai sobre quem tinha o dever de zelar pela edificação, e a ausência de inspeção formal pesa contra na esfera judicial. A inspeção periódica, portanto, não é custo: é a forma mais barata de proteger pessoas, patrimônio e gestão.

Se o seu condomínio ainda não tem um diagnóstico técnico atualizado da fachada, esse é o momento de providenciar antes que a próxima chuva forte revele o que uma inspeção já deveria ter mapeado.



Vinicius Locatelly
Engenheiro Civil / Engenharia Diagnóstica
(CREA-ES 1018891765-D) /
Diretor da VL Solutions
Experiência de mais de 14
anos em gestão predial.
VLSolutions — <https://vlsolutions.com.br>
WhatsApp: (27) 99502-7411

mento age como isolante; uma área úmida tem maior inércia térmica. Quando a fachada aquece ao sol e depois esfria, essas regiões se destacam no termograma como anomalias de temperatura, revelando o defeito sem contato nem quebra.

Mas o termograma só vale o rigor com que é obtido e é aqui que a norma separa o ensaio técnico da fotografia colorida. A NBR 16818:2020 disciplina a elaboração do procedimento escrito para aplicações do método da



Segurança edilícia levada a sério:

perícia técnica e diagnóstico
preciso antes do primeiro reparo



A VL Solutions é uma empresa capixaba especializada em Engenharia Diagnóstica, liderada pelo engenheiro Vinicius Locatelly, que traz mais de 14 anos de experiência em gestão predial.



Com o foco em "diagnosticar antes de reparar", a empresa atua na linha de frente da segurança edilícia, realizando inspeções prediais (LITE), diagnóstico de patologias estruturais e perícias técnicas, sempre em conformidade com as normas ABNT e a legislação vigente.

Vinicius Locatelly

Engenheiro Civil - Engenharia Diagnóstica

CREA-ES 1018891765-D

NOSSAS FRENTES



INSPEÇÃO PREDIAL / LITE

Realização de laudos técnicos conforme a NBR 16747, atendendo às exigências legais e auxiliando condomínios no cumprimento de normas como o PL 159/2026.



DIAGNÓSTICO DE PATOLOGIAS

Investigação técnica para identificar as causas de problemas estruturais, como fissuras, infiltrações, corrosão de armaduras e deslocamento de revestimentos.



CONSULTORIA PREVENTIVA

Apoio técnico ao síndico na elaboração de planos de manutenção, definição da vida útil dos sistemas prediais e priorização de obras necessárias.



PERÍCIA & 2º OPINIÃO

Avaliação técnica para embasar decisões em assembleias, analisar orçamentos de obras e mediar conflitos entre condomínios, construtoras e prestadores de serviços.

CONTATOS



(27) 99502-7411



@vlsolutions.eng



vinicius.locatelly@vlsolutions.com.br



**SOLICITE UM
ORÇAMENTO PERSONALIZADO**
Atendimento em todo o
ESPÍRITO SANTO



**CAPIXABA**
ELEVADORES

Não espere **SEU ELEVADOR PARAR!**

Seu elevador precisa funcionar todos os dias com segurança e desempenho máximo.

Na Capixaba Elevadores, seguimos um cronograma técnico rigoroso, revisando todos os componentes para garantir máximo desempenho, segurança total, redução de falhas e maior vida útil do equipamento.

**PLANTÃO
24 HORAS**

- Modernização de Elevadores;
- Manutenção Preventiva e Corretiva;
- Elaboração de Laudos Técnicos;
- Reformas Técnicas;
- RIA (Relatório de Inspeção Anual);

- Alvará de Funcionamento;
- Pinturas de Cabinas;
- Plataformas de Acessibilidade;
- Adequação dos Elevadores conforme as novas normas da ABNT.

☎ 27 99823-7467 (Serra)
☎ 27 98845-9448 (Vila Velha)
☎ 27 99625-4690 (Vitória)

**VISTORIA 100%
GRATUITA**
Solicite!



@_capixabaelevadores

www.capixabaelevadores.com.br



LIMPEZA TÉCNICA DE FACHADAS E AMBIENTES, MAIS LONGEVIDADE PARA O SEU CONDOMÍNIO

Provemos soluções de engenharia e manutenção em altura, garantindo a máxima segurança dos trabalhadores e a preservação impecável do patrimônio de nossos clientes.

- » Instalação de sistemas de ancoragem, com emissão de Laudo Técnico e ART de engenheiro responsável.
- » Limpeza e revitalização de vidros, esquadrias de alumínio, ACM e fachadas em geral;
- » Remoção de chuva ácida e demais manchas em superfícies envidraçadas;
- » Limpeza técnica de placas solares (sistemas fotovoltaicos);
- » Pintura externa de edificações;
- » Manutenção, substituição e aplicação de rejunte em pastilhas e cerâmicas;

CONTRATE EMPRESA ESPECIALIZADA:

RR Aliança:

Ancoragem e manutenção dentro das normas NR-35/18 e NBR 16325, com total documentação técnica.

(27) 99689-8146

✉ rraliancaancoragem@gmail.com

📷 @rrancoragemmanutecao.pro



O Síndico tem poder legal para coibir o fumo dentro dos apartamentos?

DRA. ELLEN MATOS



Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 38.459

O síndico não possui poder para proibir um morador de fumar dentro de sua unidade autônoma. Contudo, isso não significa que o condomínio seja obrigado a tolerar os efeitos que essa prática produz sobre os demais moradores.

A discussão tem se tornado cada vez mais frequente nos condomínios residenciais. O aumento do home office, a maior permanência das pessoas em casa e os projetos arquitetônicos modernos, com fachadas mais próximas e intensa circulação de ar entre sacadas e janelas, fizeram com que a fumaça de cigarros convencionais e eletrônicos passasse a figurar entre as principais causas de conflitos de vizinhança.

O ponto central da discussão está no equilíbrio entre dois direitos igualmente protegidos pelo ordenamento jurídico: o direito de propriedade e o direito à saúde, ao sossego e à salubridade coletiva.

A Constituição Federal assegura a inviolabilidade do domicílio e o livre exercício do direito de propriedade. Sob essa perspectiva, o morador possui liberdade para praticar atos lícitos dentro de sua unidade, incluindo fumar.



Entretanto, o exercício desse direito encontra limites quando ultrapassa os limites físicos da propriedade e passa a impactar terceiros.

"... Se a fumaça invade outras unidades, áreas comuns ou compromete a saúde e o bem-estar de terceiros, a questão deixa de pertencer exclusivamente à esfera privada do morador..."

O próprio Código Civil estabelece, em seu artigo 1.336, inciso IV, que o condômino não pode utilizar sua unidade de forma prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais moradores. Da mes-

ma forma, o artigo 1.277 prevê que o proprietário tem o direito de fazer cessar interferências prejudiciais à saúde, à segurança e ao sossego provenientes da

apartamentos, mas agir quando esses comportamentos produzem efeitos externos capazes de afetar a coletividade. Se a fumaça invade outras unidades, áreas comuns ou compromete a saúde e o bem-estar de terceiros, a questão deixa de pertencer exclusivamente à esfera privada do morador.

Nessas situações, o síndico pode e deve adotar medidas administrativas, como notificações, mediação de conflitos e, quando houver previsão na convenção ou no regimento interno, aplicação das penalidades cabíveis.

Contudo, é importante destacar que a simples alegação de incômodo não é suficiente. A atuação do condomínio deve estar amparada por elementos con-

cretos, como registros de reclamações recorrentes, evidências da propagação da fumaça e demonstração efetiva dos prejuízos causados aos demais moradores.

Os tribunais brasileiros têm caminhado no sentido de prestigiar o direito de propriedade, mas sem ignorar os direitos de vizinhança. Assim, quando comprovado que a fumaça extrapola os limites da uni-

dade e interfere na saúde, na salubridade ou no uso regular das demais propriedades, o Judiciário tem admitido intervenções e até mesmo determinações para cessação da conduta.

Portanto, a pergunta correta não é se o síndico pode proibir alguém de fumar dentro do apartamento. A verdadeira questão é se os efeitos dessa conduta estão ultrapassando os limites da unidade e prejudicando terceiros. Se a resposta for positiva, o condomínio não apenas pode agir, como possui o dever legal de atuar para preservar a convivência harmoniosa e os direitos da coletividade.

Em matéria condominial, o limite entre o direito individual e o interesse coletivo continua sendo a principal fronteira da boa convivência.





**SUA FACHADA É O CARTÃO
DE VISITAS DO SEU CONDOMÍNIO.
TRANSFORME-A COM A ARTNOBRE.**



Somos especialistas em reformas de áreas comuns e Retrofit de Fachadas, focando na modernização estética e na correção técnica.

Garantimos a valorização do imóvel e o cumprimento de normas com planejamento rigoroso, assegurando o mínimo de impacto na rotina dos moradores.

Por que a ArtNobre?

- **Solução Única:**
Tudo em um só contrato.
- **Diagnóstico Preciso:**
Relatórios fotográficos detalhados.
- **Gestão Completa:**
Obras sem dor de cabeça para o síndico.
- **Time de Especialistas:**
Equipe local e certificada no ES.
- **Máxima Durabilidade:**
Materiais de alta performance.
- **Presença Regional:**
Agilidade e conhecimento local.

Portfólio de Soluções:

- ▶ **Reformas de Condomínios:** Modernização completa de áreas comuns, lazer e acessibilidade, com foco em estética, funcionalidade e bem-estar dos moradores.
- ▶ **Retrofit de Fachadas:** Recuperação técnica e atualização estética de fachadas, eliminando patologias e valorizando o patrimônio de forma segura.
- ▶ **Construção Civil:** Execução e gerenciamento de obras novas, ampliações e estruturas de apoio, com rigoroso controle de prazos, custos e qualidade.
- ▶ **Impermeabilização:** Soluções definitivas contra infiltrações em lajes, piscinas e reservatórios, utilizando sistemas específicos para o clima da Grande Vitória.
- ▶ **Estruturas Metálicas:** Projetos ágeis de coberturas, mezaninos e reforços estruturais, aliando rapidez de execução e alta resistência.

27 99889-4136 ☎
27 99257-0174 ☎

orca.artnobre.vix@gmail.com
www.artnobre.com.br

TEMOS A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

VISITAS TÉCNICAS, TINTA EMBORRACHADA, TINTA
INDUSTRIAL E MATERIAL ELÉTRICO.

**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



Renove os móveis de seu condomínio! Reforma de Estofados com economia e qualidade.



- Reforma de estofados de móveis externos;
- Reforma de Cadeiras e Mesas Externas;
- Reforma de Móveis em Fibra Sintética;
- Substituição de tela sling de estofados área externa;
- Troca de Revestimentos;
- Substituição de Espumas;
- Recuperação da Estrutura;
- Reforço do madeiramento, troca de cintas elásticas e molas;
- Higienização, limpeza profissional e impermeabilização de estofados;
- Pintura e substituição de telas;
- Substituição tela Sling em Espreguiçadeiras e Poltronas externas.



@eduardo.estofados_



reforma de móveis em fibra sintética

☎ (27) 99874-7000

✉ eduardoxf@gmail.com

Autora: Dra. Larissa Peres Jabôr
Advogada Condominial OAB/ES 20.233

Construções vizinhas e seus impactos nos condomínios

O mercado imobiliário brasileiro vive um momento de grande expansão. Em diversas cidades, especialmente nas regiões urbanas mais valorizadas, novos empreendimentos surgem a todo momento, transformando a paisagem e impulsionando o desenvolvimento econômico. Contudo, junto com esse crescimento, surgem também desafios que exigem atenção dos síndicos e administradores condominiais.

Nem sempre uma obra realizada em terreno vizinho afeta apenas quem a executa. Muitas intervenções podem gerar impactos diretos nas edificações ao redor, colocando em risco a estrutura, a segurança e o bem-estar dos moradores. O próprio Código Civil, em seus artigos 1.277 e seguintes, assegura ao proprietário ou possuidor o direito de fazer cessar interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos ocupantes de um imóvel.

Por esse motivo, quando uma nova construção é iniciada em terreno limítrofe ao condomínio, uma das primeiras providências recomendáveis é a contratação de um laudo técnico cautelar elaborado por engenheiro habilitado. Esse documento registra as condições estruturais da edificação antes do início das obras, servindo como importante instrumento para identificar posteriormente eventuais danos decorrentes de escavações, fundações profundas, perfurações de solo, cravação de estacas ou movimentações de terra.

Além dos aspectos estruturais, há impactos



cotidianos que merecem acompanhamento constante. Excesso de poeira, ruídos acima dos limites permitidos, utilização inadequada de equipamentos, obstrução de vias de acesso e até mesmo a queda ou lançamento de materiais para dentro do condomínio podem representar riscos significativos à segurança dos moradores e usuários.

Nesse contexto, o síndico desempenha papel fundamental. Cabe a ele monitorar a evolução da obra, registrar ocorrências, manter documentação organizada e notificar formalmente os responsáveis sempre que forem identificadas irregularidades. Em situações mais graves, especialmente quando houver descumprimento das normas de segurança ou risco iminente à integridade das

”

“...Nesse contexto, o síndico desempenha papel fundamental. Cabe a ele monitorar a evolução da obra, registrar ocorrências, manter documentação organizada e notificar formalmente os responsáveis sempre que forem identificadas irregularidades....”

pessoas e do patrimônio, é possível buscar medidas administrativas e judiciais, inclusive com pedido de paralisação das atividades até a regularização das inconformidades.

A prevenção continua sendo o melhor caminho.

Um acompanhamento técnico adequado, aliado à atuação diligente do síndico, reduz conflitos, preserva o patrimônio coletivo e garante que o desenvolvimento urbano ocorra de forma segura e responsável para todos os envolvidos.

Síndico, gestão eficiente começa com a **Certificação Digital** em dia.

Na **SIC Digital**, você conta com processos confiáveis, agilidade na emissão e suporte especializado para garantir a regularidade da sua gestão.

Fale conosco:

(27)2104-1578

@sicdigital.com.br
www.sicdigital.com.br
contato@sicdigital.com.br

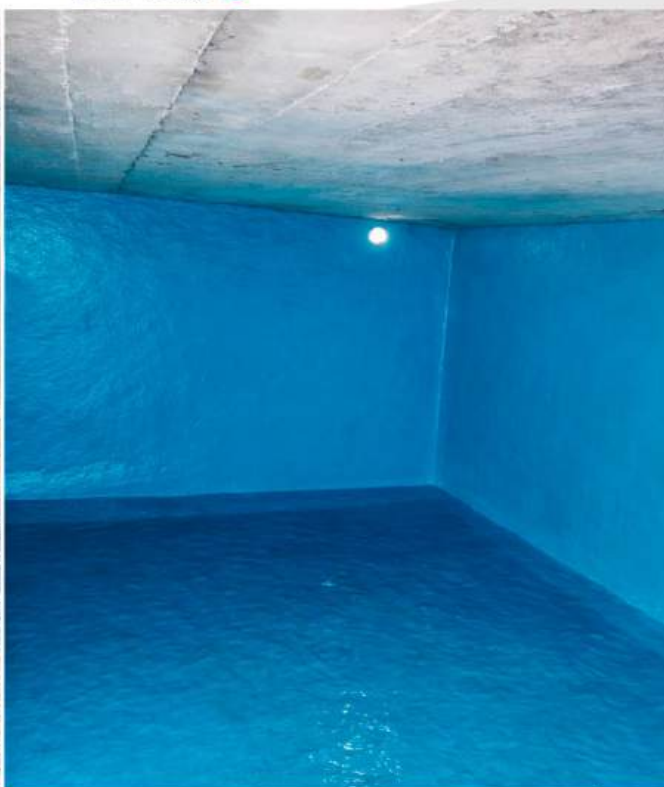




Não deixe para depois: Revestimento e Impermeabilização em Caixas D'água e Cisternas

ANTES

DEPOIS



- » Feito em fibra de vidro.
- » Acaba de vez com a infiltração.
- » Facilita a limpeza.
- » Material próprio para armazenamento de água
- » 15 ANOS DE GARANTIA

Proteja seu condomínio
de infestação de pombos.
Protetores para caixas
de ar condicionado

- » Padroniza a fachada
- » Inibe a aproximação de pombos e morcegos
- » Sistema de dreno p/ escoamento d'água.



AGENDE
UMA VISITA:

(27) **99719.5296** 

revestfibras@hotmail.com »

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

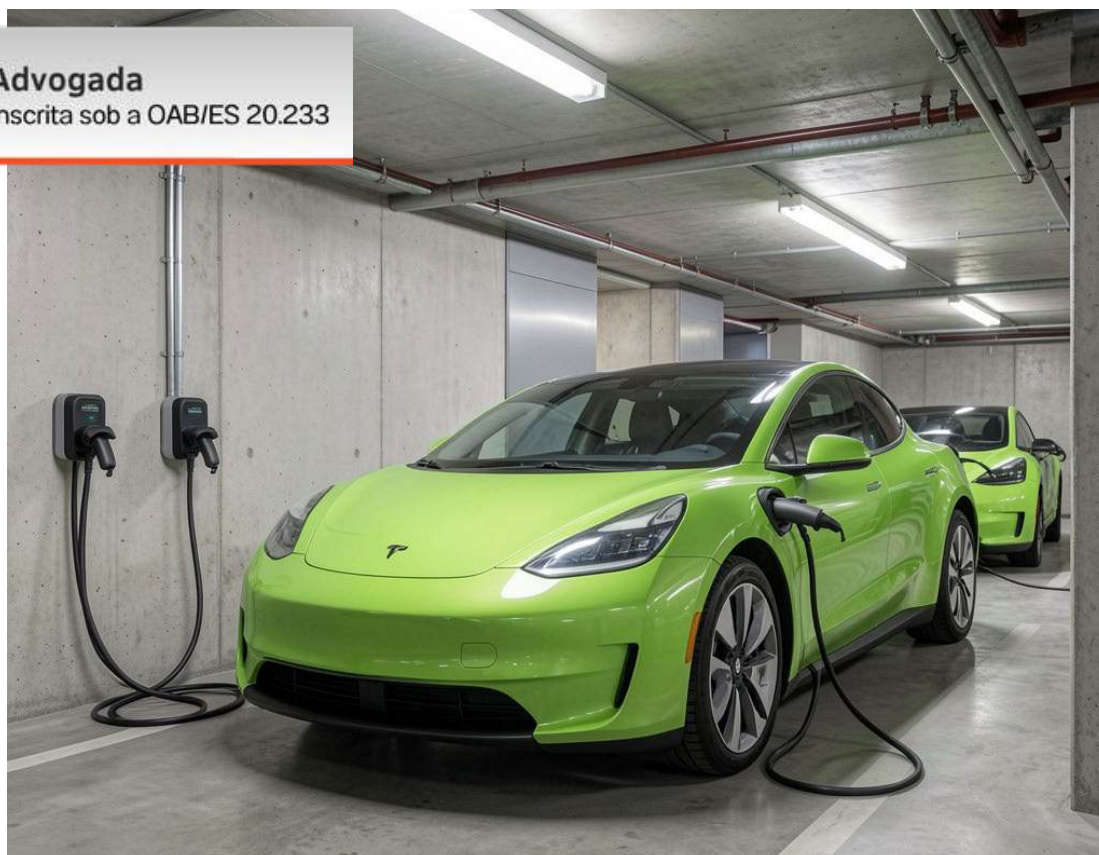
www.viveirofrutimudas.com.br

Impactos da Nova Legislação de Carros Elétricos nos Condomínios

DRA. LARISSA PERES JABÔR



Advogada
Inscrita sob a OAB/ES 20.233



A recente sanção do **Projeto de Lei Estadual nº 342/2026** trouxe uma importante inovação para os condomínios capixabas ao assegurar ao condômino o direito de instalar, às suas expensas, estações individuais de recarga para veículos elétricos em suas vagas de garagem.

A medida acompanha uma tendência mundial de incentivo à mobilidade sustentável. No entanto, é fundamental compreender que a nova legislação não representa uma autorização irrestrita para instalação imediata dos equipamentos.

A própria lei condiciona esse direito ao cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis. Em outras palavras, o carregador pode ser um direito do condômino, mas a segurança continua sendo um dever de todos.

Nesse aspecto, ganham especial relevância as normas da **ABNT e a Norma Técnica nº 23/2026 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo**, que estabelecem requisitos para instalação, proteção elétrica, combate a incêndios, adequações estruturais e procedimentos de segurança específicos para edificações que receberão sistemas de recarga de veículos elétricos.

Por isso, um dos maiores equívocos é imaginar que o custo da implementação recairá exclusivamente sobre o morador interessado. Na prática, embora o carregador e a

infraestrutura da vaga possam ser custeados pelo solicitante, o condomínio poderá ser obrigado a promover adequações em suas instalações elétricas, sistemas de proteção, projetos técnicos e medidas de prevenção e combate a incêndio para atender às exigências legais e

Diante desse cenário, o papel do síndico torna-se ainda mais relevante. **O artigo 1.348, inciso V, do Código Civil** estabelece que compete ao síndico diligenciar pela conservação e guarda das áreas comuns e zelar pelos serviços que interessem aos possuidores. Isso

necessárias antes da liberação de qualquer instalação. Em muitos empreendimentos, a infraestrutura atual poderá não suportar a instalação de carregadores em todas as vagas simultaneamente, exigindo planejamento, investimentos e definição de critérios isonômicos para os moradores.

Outro aspecto que merece reflexão é o potencial aumento da judicialização da matéria. Já existem condomínios recebendo notificações extrajudiciais de moradores que pretendem exercer imediatamente o direito previsto na nova legislação. Embora ainda não exista jurisprudência sobre a aplicação desta legislação, especialmente por se tratar de norma recente, é importante lembrar que o Poder Judiciário não analisará a questão de forma isolada.

Ao apreciar eventuais conflitos, os magistrados também deverão observar princípios já consolidados no ordenamento jurídico, especialmente aqueles relacionados à proteção da coletividade, à segurança da edificação e às atribuições legais do síndico. O dever de resguardar a integridade física

"... a administração não deve autorizar instalações sem que haja prévia avaliação técnica da capacidade elétrica do empreendimento e da conformidade com as normas de segurança aplicáveis...."

manter a segurança coletiva.

Outro ponto de atenção envolve a relação com as seguradoras. Alterações na infraestrutura elétrica sem observância das normas técnicas ou sem as aprovações exigidas podem comprometer coberturas securitárias, gerar aumento de prêmio ou até mesmo dificuldades em eventual indenização decorrente de sinistros.

significa que a administração não deve autorizar instalações sem que haja prévia avaliação técnica da capacidade elétrica do empreendimento e da conformidade com as normas de segurança aplicáveis.

A recomendação é que todo condomínio realize laudo técnico especializado para verificar sua capacidade de carga, identificar eventuais limitações e apontar as adequações

dos moradores, a estabilidade das instalações e o patrimônio comum não nasce com a nova lei; trata-se de obrigação já prevista no Código Civil e amplamente reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência condominial.

O que se observa é que, apesar da boa intenção da nova legislação ao incentivar a mobilidade elétrica, diversos pontos relevantes permaneceram em aberto. Questões relacionadas à limitação da capacidade elétrica dos edifícios, aos critérios de distribuição quando não houver capacidade para todas as vagas, à responsabilidade pelos custos de adequação das áreas comuns, à compatibilização com as exigências do Corpo de Bombeiros e aos impactos nos contratos de seguro certamente serão objeto de debates e, possivelmente, de futuras demandas judiciais.

Nesse contexto, o síndico não deve atuar movido pela pressão de grupos específicos nem pelo receio de eventual questionamento individual. Sua atuação deve permanecer pautada no cumprimento da lei, na observância das normas técnicas e na defesa dos interesses coletivos do condomínio.

Mais do que uma questão de modernização, a implantação de carregadores elétricos é uma questão de gestão de riscos. Ao síndico sempre caberá a representação dos interesses da coletividade e a observância das normas de proteção da edificação e de seus moradores. Autorizar instalações sem respaldo técnico pode gerar não apenas prejuízos materiais, mas também responsabilizações civis e administrativas.

A nova legislação representa um avanço importante, mas seu sucesso dependerá do equilíbrio entre inovação, segurança e responsabilidade. E esse equilíbrio somente será alcançado por meio de planejamento técnico adequado, diálogo entre os moradores e uma gestão condominial comprometida com a proteção de toda a coletividade.



Soluções inteligentes em energia: do projeto elétrico à infraestrutura para veículos elétricos.

GARAGEM DE CONDOMÍNIO - VAGA ELÉTRICA

Especialistas em soluções de energia inteligente. Oferecemos projetos elétricos completos e instalação de sistemas fotovoltaicos on-grid, híbridos e infraestrutura para carregamento de veículos elétricos. Unimos tecnologia e engenharia para garantir sua autonomia energética.

Oferecemos consultoria para realização dos projetos;

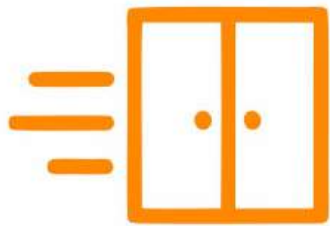
» Buscamos realizar projetos com a melhor estratégia para proporcionar os melhores resultados em economia de energia;

» Nossa proposta contempla oferecer produtos de qualidade e desempenho comprovado com preços adequados;

» Temos equipe própria experiente e qualificada primando por entregar serviços executados com qualidade e segurança.

 www.avinstalacoes.com.br

 27 99863-3451



VILLA BOX

Armários Autônomos de Entrega



Central
com 6
portas



Central
com 7
portas



Central
com 8
portas



Central
com 9
portas



Central
com 10
portas



Central
com 12
portas



Central
com 18
portas

**Oferecemos armários
inteligentes que
armazenam encomendas
e produtos de forma
segura e automatizada,
reduzindo riscos e custos
desnecessários.**

Principais Vantagens:

- Evita passivos trabalhistas por desvio de função.
- Reduz custos fixos e tempo da portaria.
- Valoriza o condomínio com tecnologia e modernidade.
- Disponibilidade 24h, com segurança e rastreabilidade.

27 97400.0175 ☎

✉ **villaexpress9@gmail.com**

Gestão eficiente exige presença, não excesso

Autora: Dr^a Rebeca Medina
Advogada Condominial OAB/ES 25.057

Existe uma ideia bastante difundida no universo da gestão condominial de que um bom síndico é aquele que está disponível vinte e quatro horas por dia, responde imediatamente a todas as mensagens, participa de todas as discussões e resolve pessoalmente cada problema que surge dentro do condomínio.

À primeira vista, esse comportamento pode transmitir comprometimento. Porém, na prática, muitas vezes ele revela um problema silencioso: a substituição da gestão estratégica pela simples reação constante às demandas do dia a dia.

A verdade é que administrar um condomínio com excelência não significa viver sobrecarregado. Significa estar presente de forma consciente, tomar decisões com clareza e conduzir a gestão com equilíbrio.

Em um cenário onde os desafios condominiais se tornam cada vez mais complexos, o excesso não é sinônimo de eficiência. Pelo contrário. Em muitos casos, ele é o primeiro passo para o desgaste emocional, para decisões precipitadas e para a perda da qualidade da gestão.

O mito do síndico que resolve tudo sozinho

Muitos síndicos acreditam que precisam acompanhar pessoalmente cada detalhe da operação condominial para garantir bons resultados.

Acompanham contratos, fiscalizam serviços, respondem mensagens fora do horário, mediam conflitos, atendem fornecedores, participam de reuniões e ainda tentam conciliar essas responsabilidades com suas atividades profissionais e familiares.

O resultado costuma ser previsível: cansaço, ansiedade, dificuldade de concentração e sensação permanente de que o trabalho nunca termina.

Mas vale uma reflexão importante.

Será que estar constantemente ocupado significa estar

efetivamente gerindo?

Ou será que, em muitos momentos, o excesso de atividades acaba impedindo o síndico de enxergar aquilo que realmente importa?

Grandes gestores não se destacam pela quantidade de tarefas que executam. Eles se destacam pela capacidade de priorizar, delegar e direcionar esforços para aquilo que gera resultados concretos.

Presença é diferente de disponibilidade permanente

Um dos maiores equívocos da gestão moderna é confundir presença com disponibilidade irrestrita.

Estar presente significa conhecer a realidade do condomínio, acompanhar indicadores, ouvir moradores, fiscalizar contratos, planejar investimentos e tomar decisões fundamentadas.

Já a disponibilidade permanente cria uma falsa sensação de controle que, muitas vezes, gera apenas desgaste.

Síndicos que atuam de forma estratégica entendem que nem toda demanda exige resposta imediata e que nem todo problema precisa ser resolvido no exato momento em que surge.

A gestão eficiente trabalha com processos, planejamento e organização.

Quando existem fluxos bem definidos, canais adequados de comunicação e equipes capacitadas, o condomínio deixa de depender exclusivamente da atuação individual do síndico para funcionar adequadamente.

O impacto do equilíbrio na qualidade das decisões

Pouco se fala sobre isso, mas a fadiga também afeta a gestão.

Decisões tomadas sob pressão constante tendem a ser

menos eficientes, mais impulsivas e mais suscetíveis a erros.

No ambiente condominial, isso pode significar problemas contratuais, falhas na condução de conflitos, dificuldades na gestão financeira e até riscos jurídicos desnecessários.

O próprio Código Civil, ao atribuir ao síndico responsabilidades relacionadas à ad-

estabelece diversas atribuições do síndico, reforçando que sua função não se limita a executar tarefas operacionais, mas envolve gestão, planejamento e tomada de decisões em benefício da coletividade.

E para decidir bem, é necessário ter clareza.

E para ter clareza, é necessário equilíbrio.

A cultura da gestão sustentável

Assim como um condomínio precisa de manutenção preventiva para preservar seu patrimônio, o síndico também precisa desenvolver uma gestão sustentável para preservar sua capacidade de liderança.

Isso significa aprender a delegar, estabelecer prioridades, utilizar ferramentas de gestão, respeitar horários de descanso e compreender que excelência não é resultado de exaustão.

Os melhores resultados costumam surgir da constância, não da sobrecarga.

Uma gestão equilibrada consegue acompanhar indicado-

res, planejar melhorias, reduzir conflitos e fortalecer o relacionamento com moradores sem transformar a administração em uma rotina de desgaste permanente.

Liderar é construir, não apenas reagir

No final das contas, síndicos não são chamados para apagar incêndios todos os dias. São chamados para liderar.

Liderar significa construir um condomínio mais organizado, mais seguro, financeiramente saudável e preparado para o futuro.

Isso exige presença.

Exige atenção.

Exige comprometimento.

Mas não exige exaustão.

Talvez a pergunta mais importante não seja quantas horas você tem dedicado ao condomínio, mas como você tem utilizado esse tempo.

Porque grandes resultados não nascem da correria constante.

Nascem da capacidade de conduzir a gestão com consciência, planejamento e equilíbrio.

E diante dessa reflexão, fica uma pergunta para todos os síndicos:

Como você tem liderado hoje?



ministração, conservação e representação do condomínio, exige uma atuação diligente e responsável.

O artigo 1.348 do Código Civil



SUA OBRA NÃO PRECISA SER UM IMPREVISTO

GERENCIAMENTO INTELIGENTE COM QUEM JÁ ECONOMIZOU **R\$ 20 MILHÕES** EM UM ÚNICO PROJETO

O que eliminamos da sua obra:

- Orçamentos estourados
- Falta de visibilidade em tempo real
- Atrasos no cronograma
- Aditivos inesperados

O que entregamos com Gestão de Obras:

- Controle rigoroso de processos
- Antecipação de riscos e desvios
- Planejamento técnico com base em dados
- Dashboards claros para decisões assertivas



NOSSA METODOLOGIA

Unimos mais de 15 anos de expertise em obras, transformando complexidade em previsibilidade.

- Monitoramento de KPIs em tempo real
- Previsibilidade financeira total
- Cultura de transparência absoluta
- Decisões baseadas em dados, não em achismos

- + 1 Milhão de horas técnicas
- 57% de economia média em obras
- + 2 Milhões de m² gerenciados e fiscalizados

REDUZA RISCOS. AUMENTE A EFICIÊNCIA. ESCOLHA A RECICLAR.



(27) 99309-9300 @reciclarengenharia www.reciclarengenharia.com.br



SOLDART

SERRALHERIA E ANDAIMES

DA REFORMA DO PLAYGROUND A INSTALAÇÃO DE GRADES, PORTÕES E CORRIMÃOS, OFERECEMOS SOLUÇÕES COMPLETAS EM SERRALHERIA E ESTRUTURAS METÁLICAS.



- ▶ Reforma de Playgrounds
- ▶ Grades ,Portões
- ▶ Portas, Escadas
- ▶ Bicicletários
- ▶ Fechamento de Área
- ▶ Corrimão, Guarda Corpo
- ▶ Serviços de Serralheria
- ▶ Tampas, Tampões e Grehas em Ferro galvanizado
- ▶ Chapas de Passagem de Carros
- ▶ Cobertura e Estruturas Metálicas
- ▶ Aluguel de andaimes e acessórios
- ▶ Travas diagonais, Plataformas Metálica
- ▶ Aluguel de betoneiras, andaimes e acessórios



ANTES



DEPOIS



Garantimos durabilidade e acabamento impecável para valorizar cada detalhe do seu espaço.

27 98822-5147



GRUPO **INOVE** ELEVADORES

- **Manutenção**
- **Modernização**
- **Assistência Técnica**
- **Qualidade e Garantia**



Visor BIG

Visor BIG LED com ou sem luz de emergência

Intercomunicador (Design Exclusivo)

Perfil Iluminado



Botoeira para pavimento com cantos raíados

Acendimento do Led azul ou vermelho



Botoeira para pavimento com extremidades raíadas (E.R)

Visor Vertical

Chave Pacri diversas funções



Logo resinado

Botoeira SLIM



Entre em contato:

☎ 27 3093-4024 | 📞 99786-3600

✉ elevadoresgrupoinove@gmail.com

🌐 www.grupoinove.com.br

📍 Rua Maria de Oliveira Maresguia, 04
Itaparica - Vila Velha - ES
Cep: 29102-245

Modernizamos seu elevador com o que há de mais moderno e tecnológico do mercado

> Atendimento 24 Horas

Como cada estação do ano exige cuidados específicos nos condomínios

Imagem: Freepik

Redação Informe Síndico

A gestão eficiente de um condomínio requer um planejamento que acompanhe o calendário e as mudanças climáticas. Cada período do ano traz desafios climáticos distintos que impactam diretamente a infraestrutura, a segurança e o orçamento das edificações.

Adotar um cronograma de manutenção preventiva baseado nas quatro estações é o caminho mais seguro para evitar gastos emergenciais e garantir o bem-estar dos moradores.

PRIMAVERA:

Preparação e Controle

Com a chegada da primavera e o aumento das chuvas, o foco inicial deve ser o escoamento das águas e o cuidado com as áreas externas.

Calhas e ralos: A limpeza minuciosa de calhas, condutores e ralos é indispensável para evitar entupimentos e infiltrações graves.

Paisagismo: É o momento ideal para verificar a saúde dos jardins e tratar as áreas verdes após o período de seca.

Controle de pragas: O aumento da temperatura favorece a proliferação de insetos e roedores, exigindo dedetização preventiva em todo o perímetro.

VERÃO: Alta Temporada e Consumo

O verão é marcado pelo uso intenso das áreas de lazer e por temperaturas elevadas, demandando atenção redobrada aos sistemas de uso coletivo.

Lazer: A revisão rigorosa dos sistemas de filtragem de piscinas e o funcionamento das duchas devem

ser diários.

Irrigação: Áreas verdes necessitam de hidratação mais frequente para manter a integridade do solo e das plantas.

Recursos: O monitoramento constante do consumo de água e energia evita sobrecargas nas instalações e surpresas na taxa condominial.

OUTONO:

Organização e Poda

A transição para o clima mais seco e a queda das folhas marcam o outono como a estação ideal para reformas estruturais e manejo ambiental.

Manejo arbóreo: A realização da poda de árvores e plantas altas previne acidentes com a rede elétrica durante ventanias.

Estrutura: É o período perfeito para revisar telhados e refazer impermeabilizações antes do inverno.

Zeladoria: A organização das áreas comuns deve ser intensificada logo após a ocorrência de ventos e chuvas isoladas.

INVERNO: Segurança e Instalações Elétricas

Os meses mais frios exigem cuidados voltados para o conforto térmico e para os sistemas internos que passam a ser mais exigidos.

Sistemas elétricos: Revisar aquecedores centrais e a fiação previne curtos-circuitos causados pelo aumento do uso de chuveiros elétricos.

Proteção: A verificação de coberturas e calhas protege a estrutura contra as chuvas típicas da estação.

Ambientes fechados: Garantir que as áreas comuns permaneçam ventiladas e seguras ajuda a evitar a propagação de doenças respiratórias.





**GRUPO
PENSOU**
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Já Pensou que sua Administradora pode contar com uma empresa que oferece suporte e **gestão estratégica** para outras empresas do setor, auxiliando na **otimização** de processos e **gestão de tecnologias**?



QUEM SOMOS

Somos especializados em **administração de condomínios, gestão de administradoras e gestão de tecnologias. Entregamos soluções completas e personalizadas para garantir a eficiência operacional, a manutenção preventiva e a máxima valorização dos patrimônios.**

NOSSOS SERVIÇOS

Administração para Administradoras: Oferecemos suporte e gestão estratégica para outras empresas do setor, auxiliando na otimização de processos e gestão de tecnologias.

Terceirização de Serviços: Disponibilizamos soluções de limpeza, conservação e manutenção, garantindo a infra-estrutura necessária para a operação condominial.

Gestão Tecnológica e Consultoria: Focamos em uma gestão moderna e transparente, utilizando ferramentas tecnológicas para relatórios e comunicação direta com a administração.

Vamos conversar?

0800 591 9590

www.grupopensou.com.br
atendimento@grupopensou.com.br

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.



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



Oferecemos:

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

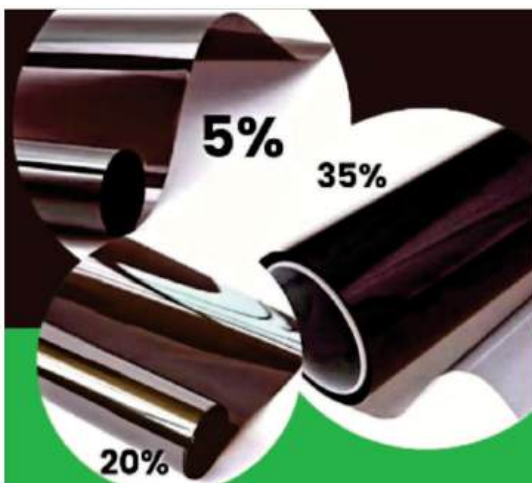
É possível aplicar insulfilmes em guaritas e portarias com materiais de qualidade e garantia de fábrica.

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

Faça já um orçamento!

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

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



☎ (27) **99667-7643**

☎ (27) **99234-9097**

scfilms.ltda

**DISTRIBUIDORA DE
PELÍCULA SOLAR E ADESIVOS**



Guia do Tutor Pet: Convivência e Respeito nos Corredores e Elevadores

Redação Informe Síndico

Compartilhar o condomínio com nossos melhores amigos de quatro patas é uma alegria, mas também exige atenção e respeito coletivo. Corredores e elevadores são áreas de grande circulação e o trânsito dos pets nesses locais precisa ser seguro para os animais e confortável para todos os vizinhos.

Pensando nisso, o **Jornal Informe Síndico** preparou

Respeito ao Espaço do Vizinho

- **Pergunte antes de entrar:** Nem todo mundo se sente confortável com animais. Se o elevador já tiver passageiros, pergunte se pode entrar ou aguarde a próxima viagem.
- **Evite o contato forçado:** Não deixe o pet

material necessário.

- **Patas limpas:** Ao voltar da rua, limpe as patinhas do seu amigo para não espalhar lama ou sujeira pelos tapetes e pisos do condomínio.

A harmonia do nosso condomínio depende desses pequenos gestos diários. Cuidar do seu pet e respeitar o espaço de todos torna o nosso ambiente muito mais acolhedor!

Síndico e Administrador: Imprima estas dicas e afixe-as nos elevadores e nos principais espaços de circulação de pets, conscientizando os moradores para o bem-estar e a segurança de todos.

al- gu- mas dicas es- sen- ciais que visam garantir a total harmonia na convivência diária e um passeio tranquilo para todos!

Segurança em Primeiro Lugar

- **Guia curta sempre:** Mantenha o cinto ou coleira bem próximos ao seu corpo nas áreas comuns.
- **Atenção ao elevador:** Nunca deixe o pet entrar antes de você. As portas podem fechar e causar acidentes graves.
- **Focinho controlado:** Caso o seu cão seja de grande porte ou fique ansioso com estranhos, use a focinheira conforme as regras internas.

chei- rar ou pu- lar nas p e s s o a s nos corredores, mesmo que ele seja dócil.

- **Prefira o elevador de serviço:** Essa é uma prática comum que ajuda a organizar o fluxo e respeitar quem tem alergias ou medo.

Higiene e Limpeza Total

- **Kit passeio nas mãos:** Tenha sempre sacolinhas plásticas para recolher os dejetos antes mesmo de sair do prédio.
- **Acidentes acontecem:** Se o pet urinar no corredor ou elevador, limpe imediatamente ou avise a zeladoria fornecendo o

GUIA DO TUTOR PET: CONVIVÊNCIA E RESPEITO NOS CORREDORES E ELEVADORES

Compartilhar o condomínio com nossos melhores amigos de quatro patas é uma alegria, mas exige atenção e respeito. Corredores e elevadores são áreas de grande circulação. O jornal Informe Síndico preparou dicas essenciais para garantir harmonia.

SEGURANÇA EM PRIMEIRO LUGAR

- Guia curta sempre: Mantenha a coleira bem próxima ao seu corpo nas áreas comuns.

ATENÇÃO AO ELEVADOR

- Nunca deixe o pet entrar antes de você. As portas podem fechar e causar acidentes graves.

FOCINHO CONTROLADO

- Caso seu cão seja de grande porte ou fique ansioso com estranhos, use a focinheira conforme as regras internas.

INFORME SÍNDICO





SÍNDICO, ESQUEÇA AS FALTAS E A GESTÃO DE PESSOAL. NÓS CUIDAMOS DA LIMPEZA, PORTARIA E MANUTENÇÃO PARA VOCÊ FOCAR APENAS NA GESTÃO.

NOSSO CARRO CHEFE É A PRONTA RESPOSTA, VIATURAS E PROFISSIONAIS PRONTOS PARA TE ATENDER DE IMEDIATO.

NOSSA PRESENÇA CONSTANTE FAZ A DIFERENÇA.

Serviços de Portaria:

- Inclui portaria 24h e controle de acesso, visando a segurança e o funcionamento contínuo do ambiente;

Serviços de Limpeza e Conservação:

- Limpeza geral e manutenção de ambientes;

Vigia Patrimonial:

- Serviço de vigia para proteção de seu patrimônio e da sua empresa;
- Controlador de Acesso;
- Recepcionista;
- Copeira;
- Zeladoria.

27 99822-8942 | 99524-6799

sentinela.gesp@gmail.com

LIMPO

Produtos de Limpeza & Utilidades

Carro Corredor de 120 litros:

Robusto, prático e ideal para o transporte de resíduos em áreas internas ou externas. Feito em polipropileno com proteção UV, garante alta durabilidade contra o sol e intempéries.



Limpador multissuperfícies concentrado que combina limpeza pesada com desinfecção poderosa.



Desinfetante Gold Audax
Formulado com ativos que são eficazes na desinfecção de ambientes em geral. Desenvolvido para ambientes com baixo ou médio fluxo de pessoas. Tem comprovada eficiência contra bactérias como: Staphylococcus aureus, Salmonella e Pseudomonas aeruginosa.

Ideal para limpeza pesada e eliminação de microorganismos.

Aliado perfeito para o seu dia a dia. Ideal para:
Remover sujeiras "impregnadas";
Limpeza de Pós-Obra.
Limpeza de Pedras e Calçadas.
Limpeza de Azulejos.



Reforme os carrinhos de compras do seu prédio:

- ✓ Substituição dos itens danificados
- ✓ Galvanização e solda na parte;
- ✓ Aramada troca de rodas giratórias
- ✓ Troca de cabos e protetores;
- ✓ Peças e reposição.



Equipamentos para Limpeza:

Mops, toalhas para limpeza, vassoura sanitária, vassouras, rodos, dispensers, baldes, luvas para limpeza, esfregão, sacos de lixo, lixeiras, aromatizadores e muito mais.



«Solicite nosso catálogo completo»



(27) 99929-6183



@maislimpo



mais.limpo@hotmail.com

Pombos e maritacas em condomínios: como resolver o impasse sem agredir a natureza

Redação Informe SÍNDICO

A convivência entre moradores e aves em condomínios divide opiniões e exige conhecimento técnico. Enquanto o canto das maritacas encanta alguns, a sujeira provocada por pombos gera preocupação sanitária. O grande desafio dos síndicos hoje é resolver os transtornos causados por essas espécies sem desrespeitar a legislação ambiental vigente.

As leis brasileiras proíbem qualquer tipo de agressão, envenenamento ou captura não autorizada de animais silvestres e sinantrópicos. A saída legal e eficaz envolve barreiras físicas, mudanças de hábito dos moradores e manutenção constante das estruturas.

O Desafio de Cada Espécie

- **Pombos-domésticos:** Considerados animais sinantrópicos (adaptados a viver junto ao homem). Suas fezes deterioram fachadas e transmitem doenças como a criptococose.
- **Maritacas (Psitacídeos):** São aves silvestres protegidas por lei federal. Costumam roer fiações elétricas, tubulações de gás e forros de gesso para construir ninhos.

O que Diz a Lei?

A **Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/98)** protege estritamente as maritacas. Matar, perseguir ou maltratar essas aves é crime inafiançável.

No caso dos pombos, a **Instrução Normativa nº 141 do Ibama** regula o controle. O extermínio por veneno (como chumbinho) é ilegal. A eliminação química coloca em risco a vida de animais de estimação e de crianças do próprio condomínio.

Estratégias de Manejo Seguro e Permissões

A prevenção baseia-se em quatro pilares principais, conhecidos como os "4 As": eliminar o **Acesso**, o **Abriço**, o **Alimento** e a **Água** das aves.

1. Barreiras Físicas e Repelência

- **Telas e Redes:** Instalação em vãos de caixas de ar-condicionado, caixas-d'água e áreas de serviço.
- **Espículas Plásticas:** Fixação em parapeitos de janelas e molduras de fachadas para impedir o pouso, sem ferir a ave.
- **Fios tensionados:** Cabos de aço finos esticados sobre

muros que desestabilizam o pouso dos pombos.

- **Gel Repelente:** Produto pastoso não tóxico que causa desconforto tátil nas patas das aves, afastando-as do local.

2. Manejo de Ninhos e Ovos

- **Bloqueio Prévio:** O fechamento de forros e telhados deve ser feito antes do período de

produ-

- **Remoção Segura:** Se houver ninhos ativos de maritacas com ovos ou filhotes, o condomínio deve aguardar a saída natural dos filhotes (período de voo) antes de fechar o vão.

Uso de Armadilhas Sonoras no Controle de Pombos e Maritacas

O uso de armadilhas e repelentes sonoros é uma estratégia sustentável para afastar pombos e maritacas

de áreas urbanas e agrícolas. O sistema funciona por meio da emissão de ultrassons (inaudíveis para humanos) ou de sons que imitam predadores naturais e gritos de alerta das próprias aves.

Ao perceberem o som de perigo, as aves abandonam o local por instinto de sobrevivência. Essa metodologia é ecológica, não causa danos físicos aos animais e evita o uso de produtos químicos nocivos.

Para garantir a eficácia do sistema, recomenda-se alternar os tipos de som e os horários de disparo. Isso impede que os pombos e as maritacas se acostumem com o ruído e ignorem o alerta.

A **conscientização dos moradores** é fundamental para o controle de pragas urbanas e aves em condomínios. Para que a estratégia seja eficiente, fica **expressamente proibido alimentar as aves**, visto que o hábito de jogar sementes ou restos de pão em janelas e áreas comuns atrai bandos permanentes para o local. Além disso, é indispensável o cuidado com o **descarte correto do lixo**, mantendo as lixeiras

centrais sempre bem vedadas para evitar que esses animais encontrem fontes fáceis de alimento.

O uso de **placas de sinalização** que recomendam não alimentar as aves é uma das ferramentas mais eficientes para reforçar as regras do condomínio de forma visual e constante. Elas servem como um lembrete diário para moradores e visitantes, agindo diretamente na prevenção do problema.

O papel do síndico e dos gestores prediais é fundamental na contratação de empresas especializadas em controle integrado de pragas urbanas e biólogos, profissionais habilitados para emitir laudos técnicos e realizar intervenções estruturais seguras no condomínio. Ao adotar essas medidas coletivas e profissionais, a gestão não apenas garante a saúde pública e o equilíbrio do ecossistema condominial, mas também protege a administração de processos judiciais por crime ambiental, assegurando uma resolução legal, eficiente e segura para toda a comunidade.

Por Redação Informe SÍNDICO com colaboração de: Saulo Bravim - Técnico em Agropecuária - Responsável Técnico pela empresa Líder Dedetização, Paisagismo e Apicultura.

SEU CONDOMÍNIO REALMENTE SEGURO!



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



Câmera Speed Vip 3216 Intelbras

- ✓ É possível aproximar a imagem em até 16x sem perder a qualidade.
- ✓ A VIP 3216 SD IR IA apresenta resolução Full HD, oferecendo imagens sempre com ótima qualidade e alto nível de detalhamento da cena.
- ✓ Conta com sensor de imagem de alta sensibilidade noturna, garantindo uma ótima performance mesmo com o mínimo de claridade.
- ✓ Com funções de inteligência, a câmera cria uma linha/cerca virtual no perímetro monitorado, identificando o abandono ou a retirada de objetos.
- ✓ O IR inteligente de 100 metros garante imagens nítidas e iluminação uniforme no modo Noite, identificando mesmo objetos longe da câmera.

(27) 99995-6900

ORÇAMENTO GRATUITO!



SELEG

SERVIÇOS

Condomínio seguro, morador satisfeito.
Soluções completas em manutenção
e facilidades.

O que oferecemos:



Portaria Presencial:

Profissionais treinados para recepção e identificação.



Ronda Preventiva:

Vigilância interna para garantir a segurança do perímetro.



Limpeza e Conservação:

Limpeza de Áreas Comuns, Hall, Elevadores, Corredores e Salão de Festas, Limpeza de Vidros, Manutenção estética e conservação externa.



Tratamento de Pisos:

Aplicação de produtos específicos para pedras e áreas de lazer.



Serviços Elétricos:

Reparos rápidos e revisões em quadros e bombas.



Zeladoria Profissional:

Fiscalização diária do estado geral do edifício.



Manutenção de Áreas Verdes

Jardinagem: Poda, rega, adubação em jardins e canteiros.



Serviços Especializados:

Auxiliar de Serviços Gerais (ASG), Apoio logístico e operacional diário. Copeiragem Para condomínios comerciais ou eventos em residenciais.



AQUI A GENTE RESOLVE

A **SELEG** ENTREGA UMA SOLUÇÃO HÍBRIDA.
O **SÍNDICO** RESOLVE TUDO EM UM **ÚNICO CONTRATO**,
DA **PORTARIA À CONSERVAÇÃO PREDIAL**.

27 **99996-7002** 

 **www.seleg.com.br**

 **contato@seleg.com.br**

Redação Informe Síndico

Condomínio Verde: Como unir Economia, Natureza e Comunidade

A busca por uma vida equilibrada, saudável e integrada à natureza deixou de ser uma tendência de mercado para se tornar uma necessidade urgente no cotidiano das cidades. No ambiente coletivo dos condomínios residenciais, esse movimento ganha ainda mais força. Liderar projetos sustentáveis não é apenas um papel administrativo de relevância para o síndico; trata-se de um investimento estratégico. A curto e longo prazo, ações ecológicas bem-estruturadas reduzem drasticamente as despesas operacionais da taxa condominial, valorizam o patrimônio imobiliário no mercado e promovem o bem-estar e o orgulho de pertencer a uma comunidade consciente.

Para apoiar a sua gestão nessa transição verde, reunimos as principais diretrizes práticas sobre como implementar um sistema de compostagem eficiente, planejar uma horta comunitária vibrante e adotar hábitos diários de infraestrutura sustentável.

Compostagem Coletiva: Redução de Custos e Resíduos

De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), a gestão correta do lixo é uma obrigação compartilhada por todos. A fração orgânica representa cerca de metade dos resíduos produzidos em uma residência. Quando enviada para aterros sanitários, gera gases estufa e altos custos de transporte. A compostagem inverte essa lógica, transformando o lixo em recurso precioso.

Como Funciona na Prática? O condomínio instala caixas composteiras modulares ou pátios de compostagem em áreas abertas e arejadas. Os moradores recebem pequenos recipientes em seus apartamentos para separar restos de frutas, verduras, cascas de ovos e borra de café. Esse material é depositado na composteira comum junto a folhas secas ou serragem.

Em poucas semanas, o processo biológico natural



gera um adubo rico em nutrientes e um biofertilizante líquido excelente.

Controle de Odores e Vetores

O maior receio dos moradores costuma ser o cheiro ou a atração de pragas. Contudo, uma compostagem bem gerenciada respeita estritamente a proporção correta entre material úmido (orgânicos) e seco (folhas e serragem), mantendo o sistema oxigenado, limpo, totalmente livre de odores e seguro contra insetos.

Segurança Jurídica

Diversas regiões do Brasil, como Florianópolis e Distrito Federal, já possuem leis específicas que tornam a compostagem ou destinação

adequada de resíduos obrigatória para condomínios. Além disso, resoluções estaduais facilitam esse processo ao dispensar o licenciamento ambiental para compostagem doméstica e comunitária de pequeno porte.

Hortas comunitárias: Conectando Moradores à Terra

A criação de uma horta comunitária é o desdobramento natural e perfeito do projeto de compostagem. O adubo orgânico produzido internamente serve como base para cultivar alimentos livres de agrotóxicos dentro do próprio condomínio.

A Escolha do Local

O síndico deve mapear áreas ociosas que recebam

ao menos 4 a 6 horas diárias de luz solar direta. Condomínios com pouco espaço horizontal podem optar por estruturas modernas de hortas verticais ou uso de canteiros suspensos nas paredes de áreas comuns.

O que Plantar

O ideal é começar com temperos de fácil cultivo e rápida colheita, como hortelã, manjerição, alecrim, cebolinha, salsinha e chás variados. Conforme os moradores se engajam no manejo, o espaço pode evoluir para hortaliças e pequenos legumes (como alface, rúcula e tomate-cereja).

A horta comunitária atua como um poderoso espaço de socialização e integração dentro do condomínio. Ao

promover a convivência pacífica diária, ela conecta diferentes gerações, estimula a educação ambiental das crianças e inclui os idosos em atividades produtivas. Essa colaboração constante melhora o clima geral entre os moradores e fortalece o senso de comunidade, transformando o espaço residencial em um ambiente mais harmonioso e saudável.

Infraestrutura e Práticas Eco-Friendly de Alto Impacto

Tornar um condomínio sustentável exige intervenções ativas na eficiência energética e hídrica das instalações, incluindo sistemas de captação de água da chuva e substituição de iluminação por LED com sensores de presença. Painéis de energia solar fotovoltaica reduzem custos fixos, enquanto a coleta seletiva estruturada com parcerias em cooperativas de reciclagem garante o destino correto dos resíduos.

A implementação de contêineres coloridos e a parceria com catadores locais transformam a gestão de resíduos, gerando impacto social e ambiental positivo. Essas práticas de infraestrutura verde consolidam o condomínio como modelo de responsabilidade e cidadania.

O Papel do Síndico como Agente de Mudança

Para que qualquer uma dessas ideias prospere, a comunicação transparente é a chave do sucesso. O primeiro passo recomendado para o gestor é organizar uma campanha educativa interna, utilizando os canais de avisos digitais ou murais físicos dos elevadores para apresentar os projetos aos moradores. Ao demonstrar que a sustentabilidade reduz as despesas do caixa coletivo e eleva o bem-estar dos condôminos, o síndico conquista o apoio necessário para aprovar as melhorias nas assembleias de maneira fluida e colaborativa.