

Tudo o que seu condomínio precisa.

Em um só lugar.



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

ELETROTINTAS

ELETROMIL

VITÓRIA
Av. Lúcia da Silva, 1451 - Gurupira,
Vitória - ES

INDUSTRIAL
E. Maria Azeiteiro, 720 - Gurupira,
Vitória - ES

VILA VELHA
Av. Henrique Macedo, 1845 -
Centro, Vila Velha

SERRA
Av. Des. Piro de Siqueira,
(Morre/SUA) 068 - Jardim
Lindoso Serra-ES

Afeto com
Limites: o
equilíbrio entre
o amor aos pets
e a ordem
condominial
pág. 15

O Síndico do
Futuro: Como
a IA está
Transformando a
Vida em
Condomínio
pág. 24

Redes sociais
nos condomínios:
comunicação
que aproxima,
valoriza e fortalece
a gestão
pág. 35

VITÓRIA - ES / 2026 / Ano XIX / Edição 142

INFORMESÍNDICO

EFICIÊNCIA E QUALIDADE EM CONDOMÍNIOS

Acessado por Síndicos e Administradoras de Condomínios do Espírito Santo

19 ANOS

Benefício acessível e Proteção familiar

Empresa capixaba cria modelo inovador para estender proteção de saúde a familiares de trabalhadores



A MedProtege leva saúde e proteção familiar para funcionários de condomínios e até quatro dependentes, com desconto em folha

pág. 11

Acesso do Funcionário: O trabalhador do condomínio tem rede credenciada e telemedicina na palma da mão, direto pelo aplicativo de celular



O condomínio envelheceu, e o síndico percebeu? Os desafios da longevidade nos ambientes condominiais
pág. 17

O que Vitória já viveu com a lei de inspeção predial, e o que isso ensina para o seu condomínio
pág. 31

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 1º, 2º e 3º 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.

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

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

Compromisso com a Excelência!

QUEM ASSINA NOSSAS COLUNAS FAZ A DIFERENÇA!

DR. CRISTIANO DIAS MELLO

Advogado

Inscrito sob a 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.

✉ associadosmelloemuniz@gmail.com

📷 melloemuniz

DRA. CLAUDIA MARIA SCALZER

Advogada

Inscrita sob a OAB/ES 7.385

Advogada em exercício desde 1994 nas Áreas Trabalhista, Civil 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 Cível. 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

Inscrita sob a OAB/ES 20.233

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

Inscrita sob a OAB/ES 38.459

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

Inscrita sob a OAB/ES 17479

(OAB/ES 17479) Advogada condominialista em destaque, atuando com foco em Direito Condominial e Imobiliário. Graduada pela UUV e sócia da Corrêa da Costa & Sarmento 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

Inscrita sob a OAB/ES 34242

(OAB/ES 34242) Advogada condominialista. Graduada pela UUV, é sócia gerente da Corrêa da Costa & Sarmento 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

Inscrita sob a OAB/ES 25.057

(OAB/ES 25.057) Advogada, Empresária e Curadora de Síndicas. 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

DRª SIMONE ZANI

Advogada

Inscrita sob a OAB/ES 12.232

Advogada formada pela FDCI e pós-graduada em Direito Civil e Processual Civil, com forte atuação no Direito Condominial. Com 20 anos de trajetória, une técnica apurada e visão estratégica para resolver conflitos complexos, prevenir litígios e transformar desafios da gestão em soluções definitivas para síndicos e administradoras.

✉ simzaniadv@gmail.com

📷 zaniezoboliadv

DRª ROBERTA ZÓBOLI

Advogada

Inscrita sob a OAB/ES 13.239

Advogada especialista em Direito Empresarial, Trabalhista e Gestão de Riscos, com mais de 22 anos de atuação na proteção e blindagem jurídica de organizações. Expert em Normas Regulamentadoras (NR1), atua na prevenção de passivos trabalhistas, gestão de contratos de prestação de serviços e consultoria estratégica para síndicos e administradoras de condomínios. Garantia de segurança jurídica, conformidade e tranquilidade na gestão condominial.



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

Fração Ideal e Copropriedade: O Que Significa Ser Proprietário em um Condomínio Edifício?

DRA. ERICKA DANYELLE
DE LACERDA LIMA
CORRÊA DA COSTA



Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 34242



Ser proprietário em um condomínio edifício não significa adquirir um imóvel particular, mas sim uma parcela proporcional de um terreno e das áreas comuns de uma edificação, denominada fração ideal.

Adquire-se não **uma propriedade, mas sim uma copropriedade dentro de um condomínio edifício.**

A Constituição Federal reconhece como fundamental o direito de propriedade e concede aos proprietários as garantias de uso, gozo e disposição do bem tutelado, na forma do art. 5º, incisos XXII e XXIII, com a ressalva de que a propriedade deve atender à sua função social.

Dentro da propriedade horizontal, a função social alcança expressamente a proteção da convivência coletiva. REsp 1.365/SP.

Nos condomínios edifícios, o atendimento à função social não é a única ressalva ao direito de propriedade, pois se

trata de uma copropriedade, estando todos os condôminos sujeitos às limitações impostas pelas regras internas do condomínio decididas pela coletividade de condôminos em assembleia, que são a Convenção, Regimento Interno e as decisões assembleares, previstos nos artigos 1.333, 1.334, V, 1352 e 1353 do Código Civil.

É importante mencionar que o direito de usar, fruir e dispor da unidade autônoma dentro de um condomínio funciona sob regime diferenciado da propriedade privada convencional, onde se adquire uma edificação ou casa construída em um terreno de propriedade par-

ticular e o imóvel passa a ser exclusivamente de quem o adquiriu.

No condomínio edifício, o direito de uso, gozo e disposição da unidade autônoma sempre será subordinado às regras do condomínio, que são votadas nas assembleias e aprovadas pela coletividade de condôminos.

Os direitos e deveres do condômino estão previstos nos arts. 1335 e 1336 do Código Civil, que é a principal lei de regência do direito condominial no Brasil e preceitua que a vontade da maioria dos coproprietários prevalece sobre os interesses individuais.

A Convenção, o Regimento Interno e as

"... o direito de uso, gozo e disposição da unidade autônoma sempre será subordinado às regras do condomínio, que são votadas nas assembleias e aprovadas pela coletividade de condôminos..."

decisões assembleares estabelecem diretrizes coletivas semelhantes às normas de natureza pública, que se aplicam a toda a coletividade e regulamentam o uso das partes comuns e privativas da edificação, de modo a garantir a paz e a harmonia no convívio dos condôminos, onde sempre prevalecerá o interesse coletivo sobre o individual, objetivo que corresponde à função social dentro do condomínio.

No entanto, no dia a dia dos condomínios edifícios, é muito comum se deparar com condôminos que enxergam seus imóveis como se fossem uma propriedade privada, almejando se esquivar do cumprimento das regras

internas e reivindicando o exercício de "direitos de propriedade" que são vedados pela Convenção e pelo Regimento Interno do condomínio, por estarem em desacordo com a vontade da coletividade de condôminos aprovada em assembleia.

Em suma, os coproprietários de imóveis localizados em condomínios edifícios devem ter o conhecimento de que, ao adquirirem suas unidades autônomas, deverão observar às restrições da Convenção, do Regimento Interno e das decisões assembleares do condomínio, onde outros condôminos também são subordinados aos mesmos direitos e deveres e sempre prevalece o interesse coletivo.

EXPEDIENTE

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

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

Portal:
www.informesindicoonline.com.br

E-mail:
cotasindicos@gmail.com

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

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

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

O JORNAL INFORME SÍNDICO NÃO SE RESPONSABILIZA POR CONCEITOS,
IDÉIAS EM ARTIGOS ASSINADOS, MATÉRIAS PAGAS E CONTEÚDO DE ANÚNCIOS.
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 1º, 2º e 3º 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

Assembleia permanente em condomínio: o quórum não acabou, só ganhou mais tempo para ser alcançado



DR. CRISTIANO
DIAS MELLO

Advogado
Inscrito sob a OAB/ES 17.367

Quem participa da administração de um condomínio conhece bem a cena: uma assembleia é convocada para deliberar sobre assunto importante, os debates acontecem, existe interesse na aprovação da matéria, mas, ao final, surge um obstáculo aparentemente incontornável — **não foi alcançado o quórum necessário**.

Durante muito tempo, situações como essa representaram verdadeira dificuldade para os condomínios, especialmente quando a lei ou a própria convenção exigiam quórum qualificado. Afinal, em empreendimentos com grande número de unidades, conseguir reunir simultaneamente quantidade expressiva de condôminos nem sempre é tarefa simples.

A legislação, entretanto, passou a oferecer uma alternativa.

A **Lei nº 14.309, de 8 de março de 2022**, alterou o Código Civil e regulamentou, entre outras matérias, a possibilidade de realização de assembleias condominiais eletrônicas e de conversão da assembleia em **sessão permanente**.

A novidade é extremamente útil. Mas existe um ponto que precisa ser compreendido desde o início: **a assembleia permanente não eliminou nem reduziu os quóruns previstos em lei ou na convenção condominial**.

Ela apenas criou uma forma de permitir que determinados quóruns sejam alcançados sem que todo o processo deliberativo tenha necessariamente de começar e terminar em uma única reunião.

Para compreender a importância da mudança, primeiro é

necessário distinguir o quórum comum do chamado quórum especial ou qualificado.

O artigo 1.352 do Código Civil estabelece que, ressalvadas as hipóteses em que seja exigido quórum especial, as deliberações em primeira convocação serão tomadas pela maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Já o artigo 1.353 prevê que, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, **salvo quando exigido quórum especial**. Essa ressalva é fundamental. Existem matérias para as quais o legislador deliberadamente estabeleceu exigência maior. A alteração da convenção condominial, por exemplo, depende da aprovação de **dois terços dos votos dos condôminos**, conforme estabelece o artigo 1.351 do Código Civil. Da mesma forma, determinadas obras e intervenções possuem quóruns próprios estabelecidos pela legislação.

Portanto, não basta que a maioria das pessoas presentes em uma assembleia concorde com determinada proposta quando a matéria estiver sujeita a quórum especial. É justamente nesse cenário que aparece a assembleia em sessão permanente. Com a Lei nº 14.309/2022, foram acrescentados os §§ 1º, 2º e 3º ao artigo 1.353 do Código Civil. A legislação passou a prever que, quando uma deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou na convenção e esse número não for alcançado, **a maioria dos presentes poderá autorizar o presidente da assembleia a converter a reunião em sessão permanente**.

Isso significa, em termos práticos, que a assembleia não precisa necessariamente ser encerrada definitivamente apenas porque, naquele primeiro momento, não se conseguiu alcançar o número de votos exigido. Mas a lei estabelece requisitos que precisam ser observados.

Devem ser indicadas a data e

a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 dias, bem como identificadas as deliberações que permaneceram pendentes em razão do quórum não alcançado. Além disso, os presentes ficam expressamente convocados para a continuação, enquanto as unidades ausentes deverão ser obrigatoriamente convocadas na forma prevista pela convenção.

Outro cuidado relevante diz respeito à documentação. A legislação determina a elaboração de **ata parcial**, na qual devem constar, de forma circunstanciada, os argumentos apresentados até aquele momento sobre a ordem do dia. Essa ata deverá ser encaminhada também aos condôminos ausentes.

Na sessão seguinte, os debates terão continuidade, e a ata posterior será lavrada em seguimento à primeira, consolidando-se, ao final, todas as deliberações.

Há ainda uma inovação bastante interessante: **os votos dados na primeira sessão permanecem registrados**. Assim, o condômino que já votou não precisa comparecer novamente apenas para confirmar seu voto. Caso participe do encontro seguinte, entretanto, poderá requerer a alteração de seu voto até o encerramento da deliberação.

A sessão permanente poderá, inclusive, ser prorrogada mais de uma vez, desde que todo o procedimento seja concluído no prazo máximo de **90 dias contado da abertura inicial da assembleia**, conforme determina o § 3º do artigo 1.353 do Código Civil.

Percebe-se, portanto, que não se trata simplesmente de “deixar a assembleia aberta”. Existe um procedimento legal que deve ser respeitado. E aqui surge talvez o principal equívoco relacionado ao tema: **sessão permanente não significa redução do quórum**.

Imagine-se, por exemplo, uma matéria para a qual sejam necessários dois terços dos votos dos condôminos. Se, na primeira sessão, comparecer número insuficiente de pessoas, a transformação da assembleia em sessão permanente não permite que a matéria seja

aprovada por maioria simples.

Os dois terços continuam sendo necessários. O que a legislação permite é que o condomínio tenha mais tempo e oportunidade para alcançar esse quórum, preservando os votos já manifestados e convocando os demais condôminos para a continuidade da deliberação.

Outro aspecto que merece atenção é a forma de contabilização dos votos.

O artigo 1.352, parágrafo único, do Código Civil estabelece, como regra, que os votos serão proporcionais às **frações ideais** no solo e nas partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção.

Isso significa que, dependendo da convenção e da matéria submetida à votação, simplesmente contar o número de pessoas que levantaram a mão ou votaram eletronicamente pode não ser suficiente.

Em condomínios nos quais as unidades possuem frações ideais diferentes, a correta apuração dos votos assume importância ainda maior.

Por isso, antes de iniciar uma assembleia destinada a deliberar sobre matéria sujeita a quórum especial, é recomendável que a administração saiba exatamente **qual é o quórum exigido, quem possui direito a voto e qual é o critério de contabilização previsto na lei e na convenção**.

Também não se pode esquecer de uma regra básica prevista no artigo 1.354 do Código Civil: **a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados**.

A sessão permanente, portanto, não deve ser utilizada como mecanismo para surpreender ausentes ou dificultar sua participação. Ao contrário, a própria legislação determina expressamente a convocação das unidades ausentes para a continuidade dos trabalhos.

A Lei nº 14.309/2022 também acrescentou ao Código Civil o artigo 1.354-A, permitindo que a convocação, realização e deliberação das assembleias ocorram de forma eletrônica, desde que essa modalidade não seja vedada pela convenção e sejam preservados os direitos de voz, debate e voto

dos condôminos.

Esse conjunto de alterações demonstra uma tentativa do legislador de adaptar a vida condominial à realidade contemporânea.

Se antes a ausência física de grande quantidade de proprietários praticamente inviabilizava determinadas deliberações, hoje existem instrumentos jurídicos capazes de facilitar a participação e a formação do quórum necessário.

Facilitar, entretanto, não significa dispensar formalidades. Uma assembleia permanente conduzida sem observância da convocação, dos prazos, da elaboração da ata parcial, do direito de participação ou do quórum correto poderá transformar uma solução administrativa em um problema judicial.

A assembleia em sessão permanente representa importante avanço para a administração dos condomínios, sobretudo diante da dificuldade prática de alcançar determinados quóruns qualificados em uma única reunião.

A Lei nº 14.309/2022 reconheceu uma realidade vivenciada diariamente por síndicos, administradoras e condôminos e criou um mecanismo capaz de tornar mais eficiente o processo deliberativo.

Mas é preciso compreender corretamente o alcance dessa ferramenta. **O quórum não desapareceu. O quórum não foi reduzido. O que a legislação concedeu foi mais tempo e um procedimento específico para que ele possa ser alcançado**.

Por essa razão, a utilização da sessão permanente deve vir acompanhada de planejamento, respeito à convenção condominial, adequada convocação dos proprietários, registro preciso dos votos e observância rigorosa dos requisitos previstos no Código Civil.

Em Direito Condominial, muitas vezes a diferença entre uma deliberação legítima e uma futura discussão judicial não está propriamente na decisão tomada pela maioria, mas **na forma como essa decisão foi construída**.

A assembleia permanente veio para facilitar a democracia condominial — não para afastar suas regras.

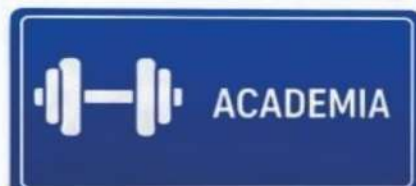
coralplacas
 COMUNICAÇÃO QUE **VALORIZA**

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! ❤️

O custo invisível da preocupação

COMO A SAÚDE DA FAMÍLIA DO COLABORADOR AFETA A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO



lidar com o público exigente dos condomínios.

de 10 mil estabelecimentos no Brasil.

Duas Opções que cabem no Planejamento Financeiro

Proteger a operação do condomínio não exige investimentos altos. A **Medprotege** oferece pacotes estruturados para um titular e até 4 dependentes, adaptando-se ao orçamento de cada administração:

- **Opção 1 (R\$ 49,90):** Inclui a Proteção Familiar com cobertura Odontológica SOS para toda a família.

- **Opção 2 (R\$ 69,90):** Amplia a cobertura para o plano Odontológico Completo (Rol ANS) para toda a família, garantindo assistência odontológica ainda mais robusta.

Valorização que se vê, Proteção que se sente

Investir na segurança familiar do colaborador não é um custo, é uma estratégia de retenção de talentos e mitigação de riscos. Um colaborador amparado é um colaborador mais atento, leal e eficiente.

Para as administradoras, oferecer essa solução aos condomínios clientes demonstra um olhar moderno e preventivo sobre a gestão de pessoas. É a certeza de que a guarita, a manutenção e a limpeza estarão operando em sua capacidade máxima de atenção.

Serviço:
Medprotege Proteção Familiar
(27) 99671-8499
www.medprotege.com.br
contato@medprotege.com.br



Publieditorial

Imagine a cena: horário de pico no condomínio, moradores entrando e saindo, entregadores aguardando liberação. Na guarita, o colaborador da portaria está fisicamente presente, mas a mente está longe. Ele acabou de receber a notícia de que o filho está com febre alta e a esposa não consegue atendimento médico. Sem saber a quem recorrer, o foco desaparece. A segurança do condomínio, naquele momento, fica vulnerável.

Esse é o custo invisível da preocupação. Para síndicos e administradoras de condomínio, a eficiência operacional depende diretamente da atenção total de seus colaboradores. Quando a equipe trabalha apreensiva com o bem-estar de quem ficou em casa, o risco de falhas aumenta.

O Ecossistema de Proteção que Muda o Jogo

É para resolver essa equação que a **Medprotege** desenvolveu um modelo de proteção familiar foca-

do no ambiente condominial. Mais do que um benefício tradicional, o serviço funciona como uma blindagem operacional para a empresa.

Ao contratar a Medprotege para os colaboradores, o condomínio garante que, diante de qualquer imprevisto familiar, o colaborador tenha suporte imediato e estruturado. O reflexo disso na rotina do condomínio é imediato:

- **Foco e Produtividade Elevados:** O colaborador trabalha com a certeza de que sua família tem acesso a Telemedicina 24 horas (com mais de 42 especialidades) e consultas com desconto na rede física.

- **Redução de Absenteísmo:** Com suporte rápido para urgências (como o SOS Odonto 24h) e descontos em farmácias, os problemas de saúde da família são resolvidos sem a necessidade de faltas ou saídas emergenciais do posto de trabalho.

- **Apoio Psicológico e Emocional:** O ecossistema inclui cuidados com psicologia e nutrição, mantendo a equipe equilibrada e motivada para



Ambas as opções contam com diferenciais essenciais de tranquilidade, como Assistência Funeral Familiar, Assistência Moto 24h, Seguro de Acidentes Pessoais e uma Rede de Descontos com até 60% de abatimento em mais





O cuidado que faz a diferença para quem cuida do seu condomínio

Na **Medprotege**, seus **colaboradores** com **suas famílias** têm acesso a um ecossistema completo de **proteção, saúde e bem-estar**.

Adquira já para seu condomínio!

Inúmeros benefícios para seus colaboradores e suas famílias



Telemedicina 24 hr + 42 especialidades
Consulta pelo app sem custo adicional.



Remissão por morte
Dependentes permanecem no plano por mais 12 meses sem custo após falecimento do titular



Consultas e Exames com Desconto
Economia e acesso à saúde de qualidade em rede física especializada.



Psicologia e Nutrição
Cuidado com a mente e o corpo para uma vida mais saudável.



SOS odonto 24h
Urgência e Emergência todos os dias, inclusive feriados.



Desconto em Farmácias
Economia em medicamentos em redes conceituadas de farmácias.



Assistência Funeral Familiar
Apoio completo quando você mais precisar.



Seguro de acidentes pessoais
Indenização em caso de morte ou invalidez por acidente.



Assistência Moto 24h
Suporte completo para o titular em todo o Brasil.



Rede de descontos
Até 60% de desconto em mais de 10 mil estabelecimentos em todo o Brasil.

opção 1

R\$ **49⁹⁰**

Proteção Familiar para 1 Titular e até 4 Dependentes
Odonto SOS para toda a família

opção 2

R\$ **69⁹⁰**

Proteção Familiar para 1 Titular e até 4 Dependentes
Odonto Rol para toda a família

Valorização que se vê, proteção que se sente!

Mais tranquilidade para os seus colaboradores. Mais segurança para o seu condomínio. **Saiba Mais:**



Publeditorial

Internet de condomínio pede especialista, não improviso

Quem atua em condomínio — síndico, administradora ou prestador — conhece bem um tipo silencioso de reclamação que não para de crescer: a internet. O home office que cai no meio de uma reunião, o filho do morador que perde a partida por causa do lag, a videochamada que congela, a câmera do hall que trava. Quando a conexão falha, a cobrança quase nunca chega até a operadora — ela para na mesa de quem administra o prédio. E é justamente aí que aparece a diferença entre um provedor comum e um provedor que entende de condomínio.

Levar fibra até uma casa na rua é uma coisa. Levar conexão estável para dezenas ou centenas de unidades, com infraestrutura compartilhada, prumadas, portaria, hall, CFTV e áreas comuns, é outra completamente diferente. Exige projeto, dimensionamento e um olhar para a edificação como um sistema — não como mais um endereço qualquer. O provedor que trata o condomínio como “só mais uma casa” entrega instabilidade e transfere o problema direto para a gestão.

A **Interplus** nasceu e cresceu com foco em condomínios da Grande Vitória. Não é um provedor que também atende prédios: é um provedor especializado em prédios. Na prática, isso muda tudo. Começa na visita técnica, que avalia a infraestrutura real da edificação antes de qualquer promessa, e segue numa relação de longo prazo com quem cuida do condomínio, com um canal direto para resolver o que precisa — sem depender de um call center genérico que não conhece o seu prédio.

Para a administradora, o efeito se multiplica. Quem



responde por uma carteira inteira de condomínios sabe que um provedor instável vira fogo em vários prédios ao mesmo tempo. Um provedor especialista faz o contrário: vira padrão, previsibilidade e menos chamados em toda a carteira — além de um parceiro que fala a língua do mercado condominial e entende quem são o síndico, o zelador e o morador.

Para quem mora, o resultado aparece no dia a dia: fibra que sustenta o home office sem queda, streaming em várias TVs ao mesmo tempo, jogos online sem tra-

vamento e videochamadas estáveis. É a diferença entre uma internet que “às vezes funciona” e uma da qual o morador simplesmente esquece que existe — porque ela nunca falha. E, quando algo precisa de suporte, o atendimento resolve rápido, sem empurrar o cliente de um setor para o outro.

A **Interplus** também vai além da conexão: entrega combos que reúnem internet e serviços pensados para a rotina do morador, com planos a partir de R\$ 89,90 por mês. Para o condomínio, é um parceiro único, com uma relação simples e

previsível, em vez de vários contratos soltos.

No fim, todo o ecossistema ganha: menos reclamação em assembleia, menos ligação no fim de semana, menos retrabalho para a administradora e mais tranquilidade para quem faz a gestão. Uma internet que funciona é um item quase invisível de valorização do imóvel e de satisfação dos condôminos. É por entregar isso de forma consistente que a **Interplus** se firmou como referência número 1 do Espírito Santo em conexão dentro dos condomínios.

Se o condomínio ainda trata a internet como um problema recorrente, talvez o problema não seja a internet — e sim o provedor. Vale conhecer quem fez do condomínio a sua especialidade.

Serviço:
Interplus Internet — Você sempre conectado.
Fale com a gente: (27) 2141-0812
Site: www.interplus.com.br

SINAL 1

- Quedas frequentes, não é normal
- Reclamações constantes
- NA INTERPLUS ZERO RECLAMAÇÕES.

SINAL 2

- Velocidade inconsistente
- Promete 500, entrega 20
- NA INTERPLUS, VELOCIDADE GARANTIDA.

SINAL 3

- Suporte que não atende
- Horários limitados
- NA INTERPLUS, 24/7.

SÍNDICO, RECONHECEU ALGUM SINAL? VAMOS RESOLVER JUNTOS!

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

Afeto com Limites: o equilíbrio entre o amor aos pets e a ordem condominial

Imagem: IA



assumiu papel relevante na superação de proibições genéricas e desproporcionais. A Corte consagrou o entendimento de que vetos genéricos à presença de pets nas unidades autônomas não se sustentam apenas no texto da convenção.

Ao examinar o impasse gerado por regras internas que proibiam a permanência de animais de qualquer espécie, raça ou porte, a Terceira Turma do STJ flexibilizou o regramento. O entendimento firmado estabelece que o direito do condômino de fruir de seu imóvel nos termos da lei civil não pode ser cerceado de forma desarrazoada. Assim, restrições normativas genéricas perdem eficácia quando não há comprovação efetiva de risco à segurança, à higiene, à saúde ou ao sossego da vizinhança.

Essa abertura não representa um passaporte para a desordem. O limite dessa convivência pode ser

A relação entre seres humanos e animais transcendeu a mera posse material para se firmar como um vínculo de afeto e respeito à vida. Nos corredores e pátios dos condomínios contemporâneos, cachorros e gatos deixaram de ser vistos como simples propriedades e passaram a ocupar, no âmbito social e afetivo, posição de integrantes da chamada família multiespécie ou até de companheiros comunitários. Contudo, essa aproximação emotiva esbarra frequentemente na rigidez

"... Em determinadas circunstâncias, impedir injustificadamente que moradores forneçam água ou alimento a um animal vulnerável, sob a simples justificativa de regras internas, pode colidir com normas de proteção animal."

de convenções e regimentos, desafiando o Poder Judiciário a arbitrar o conflito entre a compaixão e a vida em comunidade.

A orientação jurisprudencial firmada pela **Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento emblemático do Recurso Especial nº 1.783.076/DF, reafirmada mais recentemente no julgamento do AREsp nº 2.898.032/SP,**

sintetizado no chamado "tríplice S": **segurança, salubridade e sossego**. O latido incessante, a falta de higiene nas áreas comuns ou o risco à integridade física dos vizinhos continuam sendo razões legítimas para a intervenção da gestão condominial.

A afeição pelo pet não exime o tutor ou a comunidade de manter condutas responsáveis, como a limpeza, o uso de guia e os cuidados



sanitários.

Essa mesma racionalidade afetiva e responsável estende-se aos animais comunitários — aqueles sem tutor individual definido, mas que estabelecem vínculos de convivência e recebem cuidados regulares da comunidade local. Em determinadas circunstâncias, impedir injustificadamente que moradores forneçam água ou alimento a um animal vulnerável, sob a simples justificativa de regras internas, pode colidir com normas de proteção animal. Desde que observadas as normas de limpeza e tranquilidade, o cuidado compassivo não pode ser cerceado.

A lição que emerge dos tribunais é pedagógica: as normas condominiais existem para organizar a con-

vivência, proteger direitos e promover a paz social, e não para sufocar, sem fundamento legítimo, laços de afeto genuínos. Onde houver respeito mútuo, responsabilidade com a higiene e preservação do sossego alheio, a presença animal deixará de ser um impasse jurídico para se tornar um elemento de harmonização na vida coletiva.

Nesse cenário, o síndico exerce papel fundamental como agente de equilíbrio e pacificação social, cabendo-lhe harmonizar os interesses individuais e coletivos com prudência, sensibilidade e observância da legalidade, tarefa que se fortalece com o suporte de assessoria jurídica especializada para a adequada solução das situações concretas.


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.

O condomínio envelheceu, e o síndico percebeu? Os desafios da longevidade nos ambientes condominiais

*Por Anderson Macarencio

O que a revolução silenciosa na expectativa de vida tem a ver com lares e rotinas na moradia coletiva? À primeira vista, pouco: a imagem clássica de um condomínio remete à gestão financeira, de recursos humanos e à manutenção predial. Mas basta olhar os números para percebermos que estamos diante de uma transformação demográfica estrutural, contínua e irreversível, que já bate à porta de cada edifício. Segundo o Censo 2022 do IBGE, o Brasil já somava 32,1 milhões de pessoas com 60 anos ou mais, correspondendo a 15,8% da população, ante 6,1% em 1980. Essa expansão segue avançando e mudando profundamente a forma como vivemos em comunidade.

Como síndico profissional, na minha caminhada, tenho observado que a gestão condominial tradicional ainda tende a concentrar sua atenção nos aspectos administrativos, financeiros e prediais, enquanto essa transformação demográfica muitas vezes passa despercebida. Tratar o tema achando que o envelhecimento se resume à perda de mobilidade ou à necessidade de adaptações físicas é uma visão distante do que significa ter governança dentro de um ambiente condominial. O verdadeiro desafio de hoje é demográfico e social, e ele redesenha, silenciosamente, a forma como pensamos a moradia coletiva. Essa mudança também abre espaço para um mercado pulsante: na construção civil já vemos empreendimentos sob o conceito "Senior Living", concebidos especificamente para o público sênior, além de um ecossistema



crescente de empresas dedicadas a soluções para essa população.

Contudo, é importante deixar claro que a responsabilidade primária pelo cuidado da pessoa idosa sempre será da família, e isso não vai mudar. O condomínio não substitui a família, o cuidador ou os serviços de saúde; seu papel é criar um ambiente preparado, seguro e capaz de articular respostas quando necessário. O condomínio não precisa assumir o cuidado: precisa estar preparado para que o cuidado possa acontecer de forma organizada, segura e eficiente. Trata-se de atender às demandas reais e promover as adequações necessárias, o que vai muito além de instalar uma rampa ou uma barra de apoio: significa oferecer serviços, prestar atenção genuína e

”
"...Cuidar dos moradores idosos de hoje é reconhecer uma verdade simples e inevitável: todos nós caminhamos para a mesma maturidade; também seremos a população sênior de amanhã. ..."

garantir qualidade de vida e segurança a quem vive e convive nesses espaços.

A cada dia, a função do síndico exige ir além da administração pura e simples. Exige planejamento, adequações estruturais, investimento na capacitação dos funcionários para um atendimento qualificado e protocolos que garantam respostas rápidas em emergências voltadas à população sênior. Sobre tudo,

de pede um olhar profundamente humano. Cuidar dos moradores idosos de hoje é reconhecer uma verdade simples e inevitável: todos nós caminhamos para a mesma maturidade; também seremos a população sênior de amanhã. Preparar os ambientes condominiais desde já não é apenas uma boa prática de gestão, é um ato de respeito e humanidade. É isso que garante que o nosso lar continue sendo, no futuro, um lugar aprazível, seguro e o melhor lugar para se viver em todas as fases da vida. Um condomínio que não se adapta à maturidade de sua comunidade corre um risco real: o de ver seus moradores idosos isolados em suas próprias casas, diante de vulnerabilidades que podem ser evitadas.

Para quem deseja dar esse passo de forma estruturada, o MSAI (Master Score Aging Index) é uma aplicação que permite realizar uma avaliação situacional da longevidade no condomínio, identificando o perfil dos moradores 60+, suas principais necessidades, características do ambiente condominial e recursos da rede de apoio. Conhecer a realidade é o primeiro passo. A partir do diagnóstico, o condomínio pode definir prioridades, planejar adequações e construir uma estratégia de "Aging in Place" compatível com as necessidades reais de seus moradores. Quer entender melhor como usar essa ferramenta e se aprofundar no tema? Entre em contato pelo número abaixo, será um prazer enviar mais informações.

*Anderson Macarencio
Síndico Profissional, Mentor e Palestrante da Confederação Nacional de Síndicos (CONASI), Consultor Executivo da MasterCare Condomínios®.
E-mail: contato@amsindico.com
WhatsApp: (27) 99936-7143 / Instagram: @andersonmacarencio



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**



★★★
ANCORAVIX
10
ANOS

ATENDENDO AO
MERCADO CAPIXABA



ANCORAVIX
REFORMAS PREDIAIS



Inovação e Segurança:

Kid Play Unidunite Revolucionaria Áreas de Lazer no Espírito Santo

Publiteditorial

A escolha de brinquedos de alta qualidade para a área de lazer de um condomínio não é apenas uma questão estética, mas uma decisão estratégica que impacta diretamente a segurança, o bolso dos moradores e o valor do patrimônio, justificando o investimento em equipamentos de alto padrão.

Essa escolha garante segurança absoluta e a redução da responsabilidade civil dos gestores através da prevenção de acidentes, uma vez que produtos qualificados eliminam riscos comuns como farpas, soldas expostas, parafusos soltos ou plásticos que quebram facilmente.

Além disso, por serem fabricados sob as rigorosas normas técnicas da ABNT, esses equipamentos profissionais protegem juridicamente o síndico e a administração do condomínio em caso de eventuais incidentes no playground.

Em um cenário onde a valorização imobiliária e a qualidade de vida são pilares fundamentais para a gestão de condomínios, a **Kid Play Unidunite** surge como uma referência estratégica. Como a primeira fábrica capixaba especializada no desenvolvimento de brinquedos (kid plays), a empresa tem transformado espaços comuns em verdadeiros centros de entretenimento infantil.

Pioneira no estado, a fabricante capixaba traz soluções sob medida para condomínios, garantindo diversão com alto padrão de qualidade.

Soluções Sob Medida

O grande diferencial da **Kid Play Unidunite** está na personalização. Entendendo que cada empreendimento

possui características arquitetônicas únicas, a empresa projeta estruturas sob medida que maximizam a utilização do espaço físico disponível. Seja para condomínios, restaurantes, hotéis ou escolas, o projeto é elaborado de forma cirúrgica, integrando-se perfeitamente ao ambiente.

Segurança em Primeiro Lugar

A preocupação com a segurança é o fio condutor da fabricação. Utilizando materiais nobres de altíssima resistência e seguindo rigorosos padrões internacionais, a **Kid Play Unidunite** entrega estruturas que unem estética impecável à durabilidade necessária para o uso intenso.

A empresa tem como missão criar ambientes inteli-

gentes que não apenas estimulem o desenvolvimento infantil, mas que também fortaleçam os laços familiares e agreguem valor patrimonial aos nossos parceiros, destacam os responsáveis pela marca.

Com atendimento em todo Espírito Santo, a Kid Play Unidunite oferece, ainda, serviços de manutenção e revitalização de equipamentos, assegurando que o investimento do condomínio se mantenha sempre novo e seguro para o uso das crianças.

Informações de Contato

Para síndicos e administradores que desejam elevar a qualidade das áreas de lazer e valorizar seu empreendimento, a Kid Play Unidunite está pronta para oferecer consultoria personalizada.



Por que Escolher a Kid Play Unidunite?

Além da fabricação própria, o que permite maior flexibilidade e controle de qualidade desde o início do projeto, a empresa destaca outros diferenciais importantes:

- **Pioneirismo:** Primeira e maior fábrica especializada no Espírito Santo.
- **Acabamento de Alto Padrão:** Cuidado meticuloso com texturas e segurança tátil.
- **Instalação especializada:** Equipe técnica própria, garantindo uma montagem precisa e segura.
- **Suporte Ativo:** Assistência técnica, manutenção preventiva e pós-venda ágil.

Serviço
 Kid Play Unidunite
 Telefone/WhatsApp: (28) 99921-0048
 E-mail: unidunitebrinquedoses@gmail.com



INCREMENTE A ÁREA DE LAZER DE SEU CONDOMÍNIO



BRINQUEDOS KID PLAY SOB MEDIDA

Brinquedões personalizados de grande porte que maximizam o uso do seu espaço físico.



PLAYGROUNDS INDOOR PREMIUM

Ambientes lúdicos e interativos planejados para o total entretenimento de diferentes faixas etárias.



MANUTENÇÃO E REVITALIZAÇÃO

Assistência técnica preventiva e corretiva para garantir a máxima durabilidade dos seus equipamentos e a segurança total das crianças.

- PROJETOS EXCLUSIVOS
- ESTRUTURAS MODERNAS E SEGURAS
- ATENDIMENTO CONTÍNUO E ÁGIL
- ATENDEMOS TODO O ESPÍRITO SANTO



Solicite seu projeto e **encante** seu condomínio!

(28) 9 9921-0048



unidunitebrinquedoses@gmail.com



www.kidplayunidunite.com.br

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



**Modernize seu
condomínio agora!**



**O FUTURO DA
PRATICIDADE**

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

- ◆ 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.

Solicite seu Projeto
SEM COMPROMISSO.

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

Temos o
MAIOR REPASSE
da Região!

27 99528-5126 📞

 **mercadinhoagil**

clorine

RENDIMENTO. PERFORMANCE. EXCELÊNCIA.



*Mais Economia
O Segredo de quem
poupa tempo e dinheiro.*

**SISTEMA DE DILUIÇÃO
PROFISSIONAL**

*Fim do desperdício
de saneantes.*

Segurança total para a equipe.

- **DESINFETANTES E AROMATIZADORES:** Fórmulas de alta fixação com fragrâncias exclusivas, trazendo mais sofisticação e perfume para o condomínio.
- **PRODUTOS CONCENTRADOS:** saneantes de alto rendimento, diluídos através de sistema automático, reduzem o custo operacional de empresas e condomínios.
- **LIMPEZA PESADA:** desincrustantes e desengraxantes focados na remoção de sujeira pesada em pisos, áreas comuns e cozinhas industriais.
- **QUÍMICOS ESPECIALIZADOS:** formulação de alta performance, hoje presente nas grandes indústrias do Brasil, agora podem estar dentro do seu condomínio.

ATENÇÃO:

OFERECEMOS UM PORTFÓLIO COMPLETO QUE INCLUI PRODUTOS CONCENTRADOS,
AROMATIZADORES PROFISSIONAIS E SOLUÇÕES DE HIGIENIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS, EMPRESAS E COMÉRCIOS.

Consulte-nos!

 chlorine.distribuidora@gmail.com

 **[27] 9 9910-2519**

 **@clorine.distribuidora**

O Síndico do Futuro: Como a Inteligência Artificial está Transformando a Vida em Condomínio

*Por Léo Síndico

”

“... Plataformas digitais permitem que síndicos apresentem relatórios financeiros claros, acompanhem indicadores de inadimplência e tomem decisões baseadas em dados reais, não em suposições. ...”

São 23h quando o interfone toca. Um morador esqueceu a chave, um visitante não consta na lista, um elevador emite um ruído estranho. Antes, isso significava correria, ligações e improviso. Hoje, sensores já identificaram a vibração fora do padrão no elevador antes mesmo da reclamação chegar, e uma central remota resolve o acesso do visitante em segundos. É essa realidade, silenciosa e cotidiana, que está redesenhando a gestão condominial.

De portarias robóticas à manutenção preditiva que evita quebras de elevadores, a Inteligência Artificial virou o braço direito dos gestores e está valorizando o metro quadrado. Câmeras com reconhecimento facial, sensores de vazamento, monitoramento de bombas e painéis de consumo de água e energia permitem antecipar problemas que antes só eram percebidos depois do prejuízo. O síndico deixa de apagar incêndios e passa a preveni-los.

Manutenção que antecipa o problema

Elevadores que avisam antes de quebrar. Bombas hidráulicas monitoradas em tempo real. Sensores que detectam vazamentos antes que virem prejuízo. A manutenção preditiva usa dados para agir antes da falha, não depois do transcurso, reduzindo custos emergenciais e prolongando a vida útil dos equipamentos do condomínio.

Dados a favor da transparência

Talvez o maior ganho da tecnologia não esteja

nos equipamentos, mas na gestão. Plataformas digitais permitem que síndicos apresentem relatórios financeiros claros, acompanhem indicadores de inadimplência e tomem decisões baseadas em dados reais, não em suposições. Assembleias deixam de ser palco de desconfiança e passam a

ser espaço de prestação de contas objetiva, fortalecendo a confiança entre gestão e condôminos, pilar essencial de qual-

quer administração séria.

O detalhe que nenhuma plataforma resolve sozinha

Mas há algo que nenhum algoritmo substitui: o morador idoso que trava diante do aplicativo, a pessoa que prefere ouvir uma voz humana a conversar com um chatbot, o visitante que não sabe usar o totem de acesso. Modernizar não pode significar excluir. Por isso, o modelo que realmente funciona é híbrido: tecnologia para ganhar velocidade e precisão, pessoas para acolher, orientar e resolver o que exige sensibilidade.

Essa preocupação se torna ainda mais concreta em prédios equipados com armários inteligentes para recebimento de encomendas.

A automação resolve com eficiência a rotina de quem domina o aplicativo, mas não pode se tornar uma barreira para quem não domina. É preciso garantir que todo morador, com ou sem habilidade digital, consiga retirar sua encomenda com dignidade, seja pelo próprio sistema, seja com apoio da portaria. A tecnologia deve simplificar a vida do morador, não complicá-la.

Tecnologia não substitui responsabilidade

Nada disso elimina o papel humano do síndico. A IA organiza, alerta e prevê, mas quem decide, media conflitos e responde pelos resultados continua sendo o gestor. Como reforça o síndico profissional Léo Síndico: "Gestão não é poder. É responsabilidade."

Condomínios que adotam essas ferramentas não apenas economizam: valorizam o metro quadrado, atraem novos moradores e transformam a rotina condominial em um ambiente mais seguro, transparente e eficiente. O futuro da gestão já começou e ele é orientado por dados, mas guiado por pessoas.

O condomínio do futuro não será aquele com mais telas, sensores ou armários automatizados. Será aquele que souber usar a tecnologia para incluir, e não para excluir, garantindo que nenhum morador fique para trás por falta de habilidade digital, e que o atendimento humanizado continue sendo a base de uma boa convivência.



***Léo Síndico**
Gestão Condominial
Candidato Dep. Federal ES
Gestão, segurança e cidadania
Do condomínio para Brasília
A voz de quem trabalha
pela nossa gente

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





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 Imperabilização
de Caixas D'água, Cisternas e Piscinas



EMPRESA VENCEDORA

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



Tel:
(27) 99524-4604



Instagram:
ejcosta.construtora



email:
diretoria@ejcostaconstrutora.com.br

www.ejcostaconstrutora.com.br

QUALIDADE • COMPROMISSO • SEGURANÇA • VALORIZAÇÃO DO SEU PATRIMÔNIO

Seu condomínio não precisa ficar paralisado por falta de quórum. Entenda como.

DRA. REBECA MEDINA



Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 25.057

ou a própria convenção podem estabelecer um número mínimo de votos para aprovação.

Isso acontece porque algumas decisões possuem impacto significativo sobre a coletividade e, por isso, exigem uma participação mais representativa dos proprietários.

O quórum, portanto, não é mera formalidade. Ele protege a coletividade.

E aqui é importante desfazer uma ideia equivocada: o síndico não pode simplesmente ignorar o quórum porque considera determinada medida necessária. Boa intenção não substitui requisito legal.

Não alcançou o quórum?

Pode existir uma alternativa
Quando as tentativas de

a assembleia não se reunir, o juiz poderá decidir, a requerimento de qualquer condômino.

Isso, entretanto, não significa que o juiz possa simplesmente “completar os votos” que faltaram.

O Poder Judiciário não deve ser utilizado como atalho para afastar os quóruns previstos em lei ou na convenção. Cada situação precisa ser analisada considerando a

quórum: a sessão permanente.

A Lei nº 14.309/2022 acrescentou o § 1º ao artigo 1.353 do Código Civil, permitindo que, quan-

blema recorrente nos condomínios: a baixa participação dos proprietários. Mas sua utilização também exige atenção aos procedimentos de convocação, continuidade e registro da assembleia.

Falta de quórum exige estratégia, não improviso

Quando uma decisão fica travada, a primeira pergunta não deveria ser apenas: “Quantos votos estão faltando?”

É preciso perguntar: qual matéria será votada? Qual é o quórum correto? O que estabelece a convenção? Todos foram regularmente convocados? A sessão permanente é possível? Existe situação excepcional que justifique a intervenção judicial?

Essas perguntas mudam a forma de enfrentar o problema.

A gestão condominial moderna exige que o síndico conheça não apenas suas obrigações, mas também os instrumentos que a legislação coloca à disposição do condomínio.

Falta de quórum não significa, automaticamente, que “não há o que fazer”.

Em alguns casos, será necessário mobilizar os proprietários. Em outros, a sessão permanente poderá ser o caminho adequado. E haverá situações excepcionais em que a intervenção judicial poderá ser juridicamente discutida.

O importante é não ignorar a lei para fazer a decisão avançar, mas também não permitir que o desconhecimento das alternativas mantenha o condomínio paralisado.

Antes de desistir de uma pauta importante por falta de quórum, é preciso entender qual caminho a legislação permite seguir.

Quem participa da rotina de um condomínio provavelmente já presenciou esta cena: existe uma decisão importante a ser tomada, a assembleia é convocada, os mesmos moradores comparecem e, ao final, surge a conhecida frase: “Não podemos aprovar porque não atingimos o quórum.”

A pauta é adiada, uma nova assembleia é convocada e o problema continua existindo. Mas será que a falta de participação dos condôminos

“... Falta de quórum exige estratégia, não improviso. Quando uma decisão fica travada, a primeira pergunta não deveria ser apenas: “Quantos votos estão faltando?”...”

significa que uma decisão importante precisa ficar paralisada indefinidamente?

Nem sempre. Existem mecanismos jurídicos que muitos condomínios ainda desconhecem.

Antes de tudo: por que o quórum importa?

Nem todas as decisões de uma assembleia são tomadas da mesma forma. Dependendo do assunto, o Código Civil

deliberação não avançam, surge a pergunta: existe alguma forma de impedir que o condomínio permaneça indefinidamente paralisado?

Em determinadas situações, pode existir a possibilidade de intervenção judicial, mas é preciso compreender corretamente o que isso significa.

O artigo 1.350, § 2º, do Código Civil estabelece que, se

matéria discutida, o quórum exigido, a regularidade das convocações, as tentativas realizadas e a efetiva impossibilidade de solução pela via assemblear.

Em resumo: suprimento judicial não é substituição automática da vontade dos condôminos.

Antes de procurar o Judiciário, existem outras alternativas

Desde 2022, os condomínios contam com uma ferramenta importante para determinadas situações de falta de

do uma deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou na convenção e ele não for alcançado, a assembleia possa, cumpridos os requisitos legais, ser convertida em sessão permanente.

Na prática, em vez de encerrar a assembleia e começar tudo novamente em outra data, os trabalhos podem ter continuidade, preservando-se as deliberações já realizadas.

A sessão poderá ser prorrogada, respeitado o prazo total máximo de 90 dias.

É uma ferramenta especialmente útil diante de um pro-





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    



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





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

O que Vitória já viveu com a lei de inspeção predial, e o que isso ensina para o seu condomínio

*Por Vinícius Locatelly

Tem uma história pouco contada sobre o próprio bairro onde você mora, e ela vale a pena conhecer antes de decidir como cuidar do seu edifício.

Uma lei que já existiu aqui

Em 2019, Vitória sancionou a Lei nº 9.418, que passou a exigir das edificações públicas e privadas a apresentação de um Laudo de Inspeção Predial a cada dez anos. Era uma vistoria técnica periódica, com prazo definido, pensada para dar mais segurança aos moradores e mais clareza sobre o estado de conservação dos prédios da cidade.

Em 2022, essa exigência foi revista. A Câmara Municipal aprovou e a Prefeitura sancionou uma nova redação que substituiu o laudo periódico obrigatório por um manual de uso, operação e manutenção, sem uma periodicidade tão bem definida quanto antes.

Não é uma crítica a quem decidiu isso, provavelmente havia boas razões de custo e adequação à realidade dos condomínios. Mas fica um aprendizado valioso: leis sobre manutenção predial podem mudar, e mudam de acordo com o momento político e econômico.

Um contexto que ajuda a entender o cenário nacional

Hoje se discute bastante um projeto de lei federal, o PL 159/2026, que pretende tornar obrigatória a inspeção predial periódica em todo o país. É uma proposta bem-intencionada e conta com apoio técnico relevante. Vale saber, só para ter a dimensão certa das coisas, que essa ideia começou a tramitar em 2011. Foram quinze anos até chegar à etapa atual, ainda em análise no Senado.

Isso não diminui a importância do projeto. Só ajuda a colocar a expectativa no lugar certo: leis desse tipo tendem a levar tempo, e mesmo quando entram em vigor, como Vitória



mostrou, podem ser ajustadas mais adiante.

Por isso vale a pena olhar para além da lei

E aqui está o convite deste texto: em vez de esperar uma obrigação legal para decidir cuidar do prédio, que tal enxergar a inspeção predial como algo que já faz sentido por si só, independentemente do que a legislação determinar em cada momento?

Um edifício se movimenta com a temperatura, sofre com a chuva e envelhece com o tempo, assim como qualquer estrutura viva. Pequenos sinais, como uma mancha de umidade recorrente ou uma pastilha de fachada que se solta, costumam ser a forma como o prédio avisa que algo pede atenção. Cuidar desses sinais cedo, antes que virem problemas grandes, é o que preserva o patrimônio de todo mundo que mora ali e evita gastos bem maiores lá na frente.

O que a engenharia já sabe sobre esperar demais

Existe um conceito conso-

lidade na engenharia de estruturas, conhecido como Lei de Sitter, que ajuda a colocar números nessa conversa. Ele mostra que o custo de corrigir um problema cresce em progressão geométrica conforme se adia a intervenção, numa razão de cinco vezes a cada etapa: um real investido ainda na fase de projeto equivale a cinco reais gastos já na execução da obra, vinte e cinco reais numa manutenção preventiva tardia e cento e vinte e cinco reais quando o problema já virou manutenção corretiva, com a patologia instalada e visível.

Na prática, isso significa que identificar uma infiltração ou uma fissura estrutural cedo, através de inspeção e manutenção preventiva, tende a custar uma fração do que custaria tratar o mesmo problema depois de anos de evolução silenciosa, quando já exige reforço estrutural, recuperação profunda de fachada ou substituição de sistemas inteiros. Não é uma questão de opinião, é uma curva de custo que a engenharia observa há décadas em obras de todos os tipos.

Para o condomínio, a tradução prática é simples: cada real investido em inspeção e manutenção preventiva tende a evitar um gasto muito maior lá na frente, e esse gasto maior costuma vir na pior hora possível, como cota extra emergencial.

O que a ABNT NBR 16747 oferece, com ou sem lei municipal

Enquanto normas locais vão e vêm, a ABNT NBR 16747 continua sendo a referência técnica nacional para inspeção predial. Ela orienta como um profissional habilitado deve avaliar estrutura, fachada e instalações para dizer com segurança em que estado o edifício está, independentemente de existir ou não uma obrigação legal vigente naquele momento.

Essa avaliação também tem um papel bonito dentro da vida em condomínio: ajuda a transformar discussões difíceis em assembleia em decisões mais tranquilas. Quando existe um laudo técnico independente sobre a mesa, fica mais fácil para o síndico explicar por que uma obra é necessária, avaliar com justiça os orçamentos das construtoras e mostrar aos condôminos que cada centavo investido tem lastro técnico.

Da inspeção pontual para a rotina: o Plano de Manutenção Preventiva

Tudo isso leva a uma pergunta prática: se identificar cedo é o que faz a diferença no custo, como transformar isso em rotina, e não em um evento isolado que acontece uma vez e depois é esquecido?

É exatamente para isso que existe o Plano de Manutenção Predial Preventiva, documento orientado pela ABNT NBR 16747, que organiza em um cronograma claro quais sistemas do prédio precisam de atenção, com que frequência e por meio de quais verificações. Em vez de reagir quando um problema aparece, o condomínio passa a ter um roteiro: o que revisar mês a mês, o que verificar a cada seis meses, o que

exige avaliação anual.

Esse plano funciona como continuidade natural da inspeção predial. Enquanto o Laudo de Inspeção Técnica retrata o estado do edifício em um momento específico, o Plano de Manutenção transforma esse retrato em ação contínua, é o que garante que a curva de custos discutida acima realmente jogue a favor do condomínio, e não fique só no discurso.

Na VL Solutions, nosso trabalho é justamente partir do diagnóstico técnico e entregar um plano de manutenção real, aplicável e acompanhável, sem depender de nenhuma lei estar em vigor para justificar sua existência.

Um convite, não um alarme

A ideia aqui não é gerar preocupação, e sim um convite gentil à reflexão: será que faz sentido esperar a próxima mudança na lei para decidir cuidar do prédio onde tantas famílias constroem sua vida?

Condomínios que tratam a manutenção preventiva como parte natural da rotina, e não como resposta a uma exigência legal, costumam vivenciar menos surpresas, menos gastos emergenciais e mais tranquilidade em assembleia. E essa tranquilidade não depende de nenhuma lei estar em vigor.



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



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



► 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 alguns de nossos clientes:



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

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

 elevadoresnacional.com.br

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

 nacional@elevadoresnacional.com.br



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!



PM
LAUDOS TÉCNICOS

Entre em contato e solicite o seu orçamento:



27 99312-0950



pmlaudostecnicos

Redes sociais nos condomínios: comunicação que aproxima, valoriza e fortalece a gestão

A comunicação condominial está passando por uma transformação. Em uma realidade cada vez mais digital, informar moradores, apresentar ações da gestão e fortalecer o relacionamento com a comunidade deixou de depender apenas dos canais tradicionais. As redes sociais passaram a ocupar um espaço estratégico e podem ser importantes aliadas para síndicos e administradoras que desejam construir uma gestão mais próxima, transparente e participativa.

Ter uma presença digital não significa simplesmente criar um perfil para publicar avisos. Quando utilizadas de maneira planejada, as redes sociais podem se transformar em uma extensão da comunicação institucional do condomínio, contribuindo para informar, educar, aproximar e valorizar a comunidade.

Um perfil oficial pode apresentar melhorias realizadas, obras concluídas, ações de manutenção, projetos de sustentabilidade, campanhas de conscientização, eventos, iniciativas de convivência e informações relevantes para os moradores. Também pode mostrar o trabalho que muitas vezes acontece nos bastidores e que nem sempre é percebido por quem vive no condomínio.

Para o síndico, essa comunicação representa uma oportunidade de tornar sua gestão mais visível e compreensível. Mostrar o que está sendo feito, explicar decisões e compartilhar resultados ajuda a reduzir a sensação de distância entre administração e moradores. A comunicação deixa de acontecer apenas quando existe um problema e passa a fazer parte da construção cotidiana de confiança.

As redes sociais também podem contribuir para o sentimento de pertencimento. Um condomínio é formado por pessoas que compartilham espaços, responsabilidades e experiências. Mostrar iniciativas da comunidade, reconhe-



cer boas práticas e estimular a participação ajuda a criar uma identidade coletiva e uma percepção mais positiva sobre o lugar onde as pessoas vivem.

Outro aspecto importante é a valorização da imagem do próprio empreendimento. Um condomínio organizado, ativo e bem comunicado transmite uma percepção de cuidado e profissionalismo. A presença digital passa a representar não apenas o condomínio físico, mas também a qualidade da sua gestão e o relacionamento estabelecido com seus moradores.

Entretanto, estar nas redes sociais exige responsabilidade. O perfil do condomínio precisa ter propósito, identidade e critérios de publicação. Informações devem ser verificadas antes de serem divulgadas, a exposição de moradores deve respeitar sua privacidade e conteúdos relacionados a ocorrências, conflitos ou situações internas precisam ser tratados com cautela. Comunicação institucional não deve se transformar em espaço para exposição, julgamento ou conflitos.

Também é fundamental compreender que cada rede social possui características próprias. O Instagram, por exemplo, pode ser utilizado

para conteúdos visuais, campanhas, ações e aproximação com a comunidade. O LinkedIn pode fortalecer o posicionamento institucional de administradoras, empresas e profissionais do setor. O mais importante não é estar em todas as plataformas, mas utilizar aquelas que realmente fazem sentido para os objetivos da comunicação.

É nesse ponto que a atuação especializada faz diferença. Na Núcleo Verso, a comunicação é pensada de forma es-

tratégica para o ecossistema condominial, considerando não apenas o conteúdo que será publicado, mas também posicionamento, identidade, público, linguagem e objetivos da gestão.

A expertise da Núcleo Verso está em transformar comunicação em estratégia: ajudar condomínios, síndicos, administradoras e empresas do setor a construírem uma presença digital profissional, coerente e relevante. Afinal, comunicar melhor não é pu-

blicar mais. É saber o que comunicar, para quem, de que forma e com qual propósito.

No ambiente condominial, onde confiança, transparência e relacionamento são fundamentais, as redes sociais podem deixar de ser apenas uma vitrine e se tornar uma verdadeira ferramenta de gestão. Quando existe estratégia por trás da comunicação, cada publicação pode contribuir para aproximar pessoas, fortalecer a imagem do condomínio e tornar a gestão mais reconhecida e valorizada.

Serviço:
Núcleo Verso – Especialista em Comunicação Condominial
Contato: (27) 99671-2835
Instagram: @nucleoverso





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.

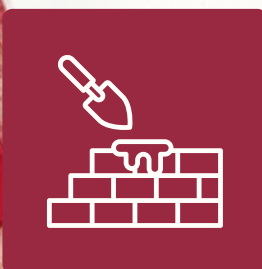
COBRANÇA DE TAXAS EM ATRASO

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 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 Vinícius 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





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)

Reforma Tributária: Condomínio vai ter que emitir Nota Fiscal? Entenda o que muda em dezembro de 2026



DRA. ELLEN
MATOS

Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 38.459



Se você é síndico, administrador ou morador de condomínio, provavelmente já ouviu falar que a Reforma Tributária vai trazer novas obrigações para os condomínios. Mas afinal: o condomínio vai precisar emitir Nota Fiscal? A cota condominial vai passar a pagar imposto?

A resposta não é tão simples quanto um “sim” ou “não”, mas também não precisa ser complicada.

A partir de 1º de dezembro de 2026, os condomínios edifícios precisarão se adaptar às novas regras de emissão de documentos fiscais. Isso inclui a cobrança das taxas e demais valores pagos pelos condôminos ao condomínio, além de outras receitas que o condomínio eventualmente tenha.

Mas atenção: emitir Nota Fiscal não significa, automaticamente, que o condomínio vai começar a pagar imposto sobre todas as cotas condominiais.

Essa é uma das principais dúvidas que precisam ser esclarecidas.

A cota condominial existe para que os moradores dividam entre si as despesas necessárias para manter o condomínio funcionando. É com esse dinheiro que são pagos, por exemplo, funcionários, limpeza, manutenção, energia das áreas comuns, elevadores, segurança e outras despesas.

Portanto, não se deve concluir que, simplesmente porque o condomínio terá que emitir um documento fiscal, a taxa condominial será au-

tomaticamente transformada em uma prestação de serviço sujeita a novos impostos. O que muda, principalmente, é a forma de registrar e informar essas receitas ao Fisco.

Na prática, síndicos e administradoras precisarão preparar os sistemas utilizados pelo condomínio e organizar melhor as informações financeiras. Será necessário identificar corretamente de onde vem cada receita e qual é a sua natureza. Isso é especialmente importante porque o condomínio pode ter receitas diferentes.

Além das cotas pagas pelos moradores, alguns condomínios possuem receitas provenientes, por exemplo, de aluguel de salão, espaço para publicidade, antenas, áreas comuns ou outras atividades.

Essas receitas não devem ser tratadas necessariamente da mesma forma que a simples cota condominial. Por isso, o condomínio precisa começar a se preparar antes de dezembro de 2026.

O síndico deve conversar com a administradora e com o contador para entender como será feita a emissão dos documentos fiscais, quais informações precisarão ser enviadas e se o sistema utilizado pelo condomínio já estará preparado para as novas regras.

Também será importante analisar os contratos com os prestadores de serviços, como

empresas de limpeza, segurança, manutenção, elevadores e outros fornecedores, porque eles também serão impactados pelas mudanças da Reforma Tributária.

E o morador? Precisa se preocupar?

Em princípio, o mais importante é entender que a nova obrigação de emissão de documento fiscal não significa, por si só, que a taxa condominial vai aumentar.

Qualquer eventual impacto financeiro dependerá das re-

gras tributárias aplicáveis ao condomínio e das características de suas receitas.

Por isso, é errado dizer simplesmente que “a partir de dezembro de 2026 todo condomínio vai pagar imposto sobre a taxa condominial”.

A Reforma Tributária traz mudanças importantes, mas cada condomínio deverá analisar sua situação de forma individual.

O mais importante agora é não deixar para a última hora.

Síndico informado é síndico preparado. Antes de dezembro de 2026, vale conversar com a administradora e com o contador, revisar as receitas do condomínio e verificar se os sistemas utilizados estarão preparados para as novas exigências.

A Reforma Tributária está chegando aos condomínios, mas com informação e planejamento é possível fazer essa transição de forma tranquila e segura.

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](mailto:contato@sicdigital.com.br)
www.sicdigital.com.br
contato@sicdigital.com.br





**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



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



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_lpsolucoes
@eng.lucieneperatoni

Condomínios Sustentáveis: Eficiência, Economia e Responsabilidade na Gestão Condominial

A sustentabilidade deixou de ser apenas uma tendência ambiental para se tornar uma importante ferramenta de gestão, planejamento e redução de custos. Nos condomínios edilícios, a adoção de práticas sustentáveis pode representar significativa economia financeira, valorização patrimonial, melhoria da qualidade de vida dos moradores e, sobretudo, uma gestão mais eficiente dos recursos naturais. O conceito de condomínio sustentável não se limita à instalação de painéis solares ou à implantação de sistemas de reaproveitamento de água. Trata-se de uma visão integrada da administração condominial, que envolve eficiência energética, gestão racional da água, redução e destinação adequada de resíduos, manutenção preventiva, mobilidade sustentável, áreas verdes e conscientização dos condôminos. Nesse contexto, o síndico possui papel fundamental na identificação das oportunidades de melhoria e na implementação de medidas que conciliem responsabilidade ambiental, viabilidade econômica e observância das normas condominiais.

Medidas que podem transformar o Condomínio em Sustentável

1. Energia solar: economia e eficiência energética

Uma das medidas de maior potencial econômico para os condomínios é a implantação de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica. A energia produzida pelos painéis pode ser destinada, conforme a configuração do sistema e a regulamentação aplicável, ao atendimento das áreas comuns, reduzindo o consumo de energia elétrica proveniente da rede convencional. Pode beneficiar especialmente condomínios que possuem consumo elevado nas áreas comuns, decorrente de iluminação, bombas, elevadores, portarias, sistemas de segurança, equipamentos de lazer e demais instalações. Além da economia mensal na conta de energia, a geração própria proporciona maior previsibilidade dos custos operacionais e pode contribuir para a valorização do empreendimento. Exige estudo técnico prévio, considerando a estrutura da edificação, disponibilidade de área, capacidade elétrica, consumo histórico, condições da cobertura, necessidade de adequações e retorno estimado do investimento. Sob a perspectiva jurídica,



**DRA. CLAUDIA
MARIA SCALZER**

Advogada
Inscrita sob a OAB/ES 7.385

também é indispensável verificar a natureza da intervenção e a necessidade de aprovação em assembleia, especialmente quando houver utilização de áreas comuns, realização de obras ou contratação de investimento significativo pelo condomínio.

2. Reuso de água: transformar desperdício em economia

Os condomínios podem avaliar a implantação de sistemas para captação e utilização de água de chuva, especialmente para atividades que não exigem água potável, como irrigação de jardins, lavagem de áreas externas e determinadas atividades de limpeza, observadas as normas técnicas e sanitárias aplicáveis. Também podem ser estudados sistemas de reaproveitamento de águas cinzas, provenientes de determinadas atividades domésticas, desde que exista projeto adequado, tratamento necessário e absoluta separação entre as redes de água potável e não potável.

3. Além disso, medidas relativamente simples podem produzir resultados expressivos

A instalação de torneiras e chuveiros com dispositivos economizadores; utilização de caixas acopladas com sistema de duplo acionamento; instalação de sensores ou temporizadores; inspeções periódicas para identificação de vazamentos; medição individualizada do consumo de água; utilização de sistemas automatizados de irrigação; escolha de espécies vegetais adaptadas ao clima local e com menor necessidade de irrigação.

4. Iluminação eficiente nas áreas comuns

A substituição de lâmpadas convencionais por tecnologia LED é uma das medidas mais acessí-

veis para aumentar a eficiência energética do condomínio. A utilização de sensores de presença em corredores, escadas, garagens e áreas de circulação também permite que a iluminação seja acionada somente quando necessária. Da mesma forma, sistemas de automação podem controlar horários de funcionamento da iluminação externa, jardins, fachadas e demais áreas comuns. A combinação entre LED, sensores e automação pode reduzir significativamente o desperdício de energia e ainda prolongar a vida útil dos equipamentos.

5. Elevadores e equipamentos de maior consumo

Os elevadores representam parcela relevante do consumo energético de determinados condomínios. Equipamentos modernos e sistemas de controle mais eficientes podem contribuir para a redução do consumo. Da mesma forma, bombas de água, sistemas de pressurização, motores, equipamentos de piscina e sistemas de climatização devem ser submetidos a manutenção preventiva e avaliação periódica de eficiência.

6. Telhados e áreas comuns sustentáveis

As áreas superiores dos edifícios podem desempenhar papel importante na sustentabilidade do condomínio. Essas iniciativas podem contribuir para a redução da temperatura das edificações, melhoria do microclima e utilização mais racional dos espaços comuns e qualquer intervenção em cobertura ou estrutura deve ser precedida de avaliação técnica, especialmente quanto à capacidade estrutural, impermeabilização, segurança e manutenção. Além da instalação de painéis fotovoltaicos, podem ser avaliadas soluções como: telhados verdes, quando tecnicamente viáveis; sistemas de captação de água da chuva; revestimentos ou soluções que contribuam para o conforto térmico; jardins e áreas verdes; espaços destinados à agricultura urbana ou hortas comunitárias.

7. Gestão de resíduos e coleta seletiva

Um condomínio sustentável também precisa cuidar daquilo que descarta. A implantação de coleta seletiva, com correta separação de papel, plástico, vidro, metal e resíduos orgânicos, contribui para a redução do volume encaminhado aos aterros e possibilita o reaproveitamento de materiais.

8. Compostagem e aproveitamento de resíduos orgânicos

Condomínios com áreas verdes ou espaços apropriados podem avaliar a implantação de sistemas de compostagem para resíduos orgânicos. O material resultante pode ser utilizado na manutenção dos jardins, reduzindo a necessidade de aquisição de determinados insumos. A iniciativa também possui caráter educativo, especialmente quando envolve moradores e crianças do condomínio em projetos ambientais.

9. Jardins sustentáveis e redução do consumo de água

A escolha das plantas utilizadas nas áreas comuns também pode fazer parte da política de sustentabilidade. O paisagismo sustentável prioriza espécies adequadas ao clima e às condições locais, reduzindo a necessidade de irrigação, fertilizantes e manutenção excessiva.

10. Mobilidade sustentável

A sustentabilidade também pode alcançar as garagens.

Os condomínios podem estudar a criação de espaços adequados para bicicletas e, observadas as condições técnicas e as normas de segurança, a instalação de infraestrutura para carregamento de veículos elétricos. Todavia, a implantação de carregadores para veículos elétricos não deve ser realizada de forma improvisada. É necessária avaliação da capacidade da instalação elétrica, definição da responsabilidade pelo consumo, observância das normas técnicas e de segurança e, quando aplicável, aprovação dos condôminos.

11. Automação predial e condomínio inteligente

A tecnologia pode ser importante aliada da sustentabilidade. Sensores, sistemas de automação, medidores inteligentes e plataformas de monitoramento permitem identificar padrões de

consumo e desperdícios.

12. Sustentabilidade também é manutenção preventiva

Um condomínio sustentável não é necessariamente aquele que possui os equipamentos mais modernos, mas aquele que consegue utilizar seus recursos de maneira eficiente. Por essa razão, a elaboração de um plano de manutenção preventiva deve ser considerada uma importante ferramenta de sustentabilidade. A manutenção adequada também possui dimensão jurídica, pois a conservação das áreas e equipamentos comuns está relacionada ao dever de diligência na administração condominial.

Sustentabilidade como estratégia de valorização patrimonial

Além da economia imediata, a adoção de práticas sustentáveis contribui para a valorização do patrimônio. Empreendimentos com menor custo operacional, sistemas eficientes, geração própria de energia, gestão adequada de água e resíduos e infraestrutura moderna tendem a apresentar diferenciais importantes no mercado imobiliário. A sustentabilidade passa, assim, de uma preocupação exclusivamente ambiental para uma estratégia de gestão patrimonial. O condomínio que reduz desperdícios reduz despesas. O condomínio que reduz despesas aumenta sua eficiência financeira. E a eficiência financeira contribui para a preservação do patrimônio dos próprios condôminos. Por isso, a sustentabilidade condominial deve ser construída sobre três pilares: viabilidade econômica + segurança técnica + conformidade jurídica.

O síndico do futuro será cada vez mais chamado a administrar não apenas pessoas, contratos e despesas, mas também energia, água, resíduos, tecnologia e eficiência operacional. Nesse cenário, a sustentabilidade deixa de ser uma despesa adicional e passa a ser compreendida como investimento na redução de custos, na valorização do patrimônio e na qualidade de vida dos condôminos. Mais do que um diferencial, o condomínio sustentável representa uma nova perspectiva de gestão: economizar hoje, preservar recursos e valorizar o patrimônio para o futuro.

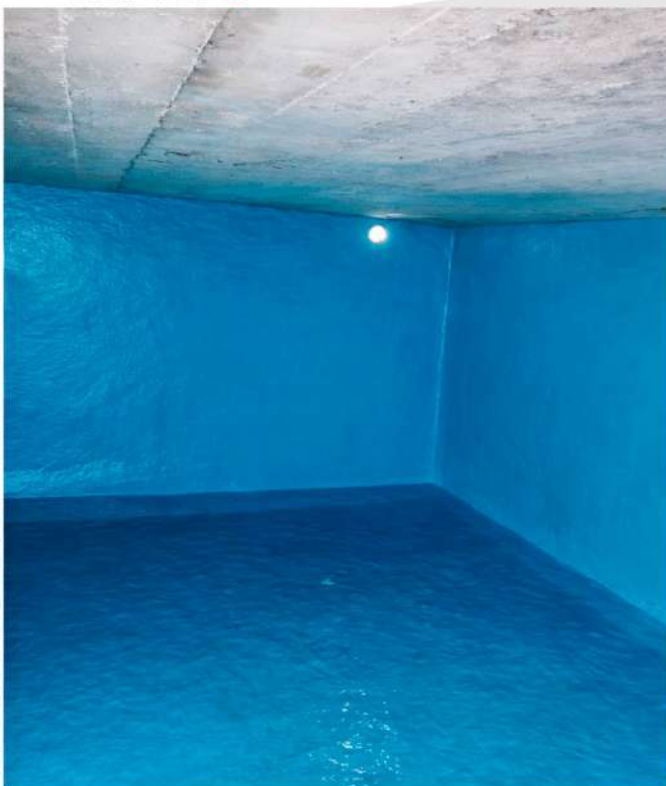


Não deixe para depois: Revestimento e Impermeabilização em Caixas D'água e Cisternas

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 »

**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:**

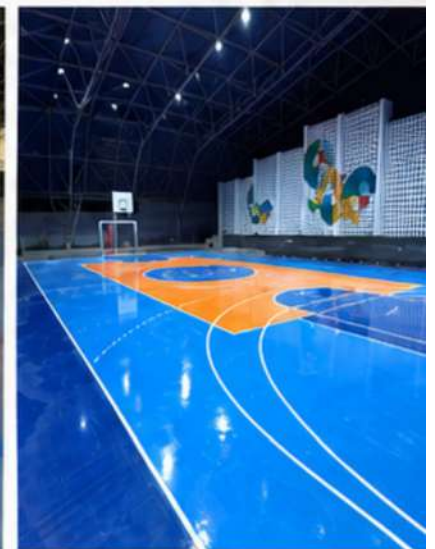
Soluções completas para manutenção de fachadas, telhados e pinturas industriais de alta performance.

**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.brancoragem@grupopotencia.net.br[@potenciaancoragem](https://www.instagram.com/potenciaancoragem)

Locação no Condomínio Edilício: Até Onde Vai a Responsabilidade do Proprietário e do Locatário?

DRA. ERICA
SARMENTO VALE



Advogada
Inscrito sob a OAB/ES 17479



A responsabilidade do proprietário da unidade autônoma perante o condomínio edilício é plena para todos os fins de direito, em todas as questões que versarem sobre o imóvel, devendo o condômino cuidar do imóvel, pagar as taxas condominiais, responder por danos provenientes do uso do bem e respeitar as regras internas do condomínio.

A exemplo dessas responsabilidades, cumpre mencionar a obrigação de ressarcir eventuais danos provenientes de arremessos que partem da unidade autônoma, conforme o art. 989, do Código Civil, o dever de contribuir para o rateio das despesas comuns na forma do art. 1336, I, do Código Civil e ainda o zelo pelo bom uso do imóvel, em observância à destinação da edificação, conforme prevê o art. 1336, IV, do Código Civil, para preservar a salubridade, o sossego e a segurança da coletividade.

O condômino é o responsável pelas despesas extraordinárias aprovadas em assembleia, que forem necessárias para a conservação do imóvel, como é o caso das reformas no edi-

fício e a contribuição para o fundo de reservas com essa finalidade, pois tais custos referem-se à valorização do seu patrimônio, sem qualquer relação com a moradia do locatário no imóvel, na forma dos Artigos 1.334, inciso I e 1.336, inciso I, do Código Civil.

No entanto, quando o condômino decide alugar o imóvel, é recomendado entregar ao locatário uma cópia da convenção e do regimento interno do condomínio, para que o novo morador já adentre no imóvel tendo conhecimento das regras internas, devendo considerar que responderá pela conduta praticada pelos inquilinos perante o condomínio.

Isso porque, em caso de

descumprimento das regras coletivas ou inadimplemento de obrigações condominiais pelo locatário, o condomínio tratará o assunto diretamente com o coproprietário do imóvel, por não ter relação jurídica direta com o inquilino.

Diante dessa circunstância, surgem inúmeros problemas no dia a dia que versam sobre a relação entre condôminos e inquilinos perante o condomínio edilício, tanto em locações atípicas por diária ou curta temporada, quanto em locações convencionais.

Mencionamos a obrigação estabelecida no contrato de aluguel para o inquilino pagar as despesas condominiais ordinárias, pois se houver inadimple-

mento do locatário, o condomínio executará a dívida diretamente do condômino, na forma do art. 784, X, do código de processo civil por se tratar de dívida de natureza "propter rem", artigo 1345 do código Civil, cabendo ao coproprietário apenas pleitear o reembolso em face do inquilino na via regressa, com base no contrato de locação.

Desta forma, mesmo que

que represente o condômino através de procuração específica prevista pela convenção do condomínio, pois o art. 1335, III, do Código Civil estabelece que só o condômino adimplente tem direito ao voto e à participação nas assembleias.

O locatário também não possui legitimidade para mover processos judiciais em face do condomínio para questionar a gestão do patrimônio dos condôminos, a administração interna ou obrigações de natureza condominial, como é o caso das ações de prestação de contas, questionamento de regras estatutárias, declaratória

”

"...quando o condômino decide alugar o imóvel, é recomendado entregar ao locatário uma cópia da convenção e do regimento interno do condomínio, para que o novo morador já adentre no imóvel tendo conhecimento das regras internas..."

o contrato de locação determine obrigações imputadas ao inquilino sobre o uso do imóvel, o condômino sempre responderá pela unidade autônoma para todos os fins de direito, pois a legislação civil atribui como responsabilidade do coproprietário todos os ônus financeiros do bem e os deveres comportamentais relacionados ao uso da unidade autônoma perante o condomínio, conforme os deveres estabelecidos no art. 1336 do Código Civil.

O locatário do imóvel responderá perante o condomínio edilício em caso de descumprimento das regras da Convenção e do Regimento Interno e não possui o direito de votar nas assembleias, a não ser

de inexigibilidade de taxa condominial ou que verse sobre gestão de áreas comuns, salvo for para representar o condômino judicialmente, com procuração específica para esta finalidade.

Por fim, diante das responsabilidades do condômino estabelecidas na lei civil, este deve zelar pelo bom uso, conservação, adimplemento de despesas e por todas as questões do imóvel perante o condomínio, zelando pelas locações diante da possibilidade de responsabilização decorrente da conduta dos inquilinos, porque o condomínio cobrará diretamente do coproprietário todos os deveres relacionados à unidade autônoma.



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;

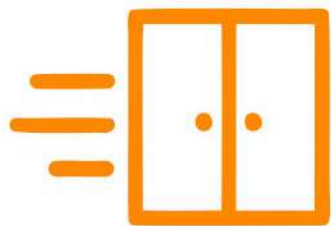
» Buscamos realizar projetos com a melhor estratégia para proporcionar os melhores resultados em economia de energia;

» 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

Vaga de Garagem: Direito de Uso, Dever de Respeito. Como a Gestão Inteligente Evita Conflitos e Valoriza o Condomínio

A garagem é uma das áreas comuns mais valorizadas em um condomínio, mas também figura no topo da lista de motivos de atritos entre moradores. Disputas por espaço, veículos mal estacionados e o uso inadequado das vagas testam a paciência de vizinhos e a habilidade de gestão dos síndicos cotidianamente. No entanto, transformar esse espaço de conflito em um ambiente organizado e seguro é plenamente possível por meio de uma gestão inteligente, comunicação clara e bom senso.

O Limite Entre o Direito e o Coletivo

O ponto de partida para a harmonia é compreender que o direito de uso da vaga está diretamente atrelado ao dever de respeito ao próximo. O Regimento Interno do condomínio deve ser o norteador dessa relação, estabelecendo com clareza o que é permitido e o que viola as regras de convivência.

Estacionar fora da faixa delimitada, invadir a vaga

vizinha ou utilizar o espaço como depósito de móveis e entulhos são práticas comuns, mas que desvalorizam o patrimônio coletivo e geram desgaste desnecessário. A vaga de garagem foi projetada exclusivamente para veículos, e o respeito às suas dimensões é fundamental para a fluidez do tráfego interno.

Ferramentas de uma Gestão Inteligente

Para evitar que os problemas se acumulem na mesa do síndico, a administração moderna deve adotar estratégias preventivas e tecnológicas:

- **Sorteios Transparentes:** Realizar assembleias dinâmicas e periódicas para a renovação e escolha das vagas, garantindo critérios justos para todos.

- **Sinalização Eficiente:** Manter a pintura das faixas nítida e a numeração visível, além de instalar espelhos convexos em curvas cegas.

- **Segurança Integrada:** Investir em monitoramento por câmeras de alta resolução (CFTV) para regis-



trar eventuais pequenas colisões e identificar responsáveis de forma rápida e justa.

- **Olhar para o Futuro:** Planejar a infraestrutura necessária para a recarga de veículos elétricos, um tema urgente que exige regulamentação de segurança e rateio

justo de energia.

Educação e Diálogo Direto

Mais do que aplicar multas e advertências, o papel da gestão inteligente é educar. Campanhas internas de conscientização — reforçando a importância de velocidade reduzida

nos subsolos, uso de faróis acesos e cuidado ao abrir as portas — trazem resultados muito mais duradouros. Quando o morador entende que a organização da garagem valoriza o preço do seu próprio imóvel, o respeito mútuo passa a ser a regra, não a exceção.



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)

vipseg



Câmera Speed Vip 3216 Intelbrás

- ✓ 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!



Gestão que valoriza. Soluções que transformam.

**Administração de condomínios
e terceirização de mão de obra**
com eficiência, transparência
e atendimento humanizado.



Mais tranquilidade
para síndicos.



Mais qualidade
para moradores.

SOLICITE PROPOSTA:

 **(27) 9 9601-2471**
 **@sinequanonadm**



Credibilidade
e transparência



Profissionais
qualificados



Gestão financeira
eficiente



Mediação de conflitos
e boas práticas

GRUPO INOVE ELEVADORES

- Manutenção
- Modernização
- Assistência Técnica
- Qualidade e Garantia



Botoeira para pavimento com cantos raíados



Visor Vertical

Chave Pacri diversas funções



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**

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



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**

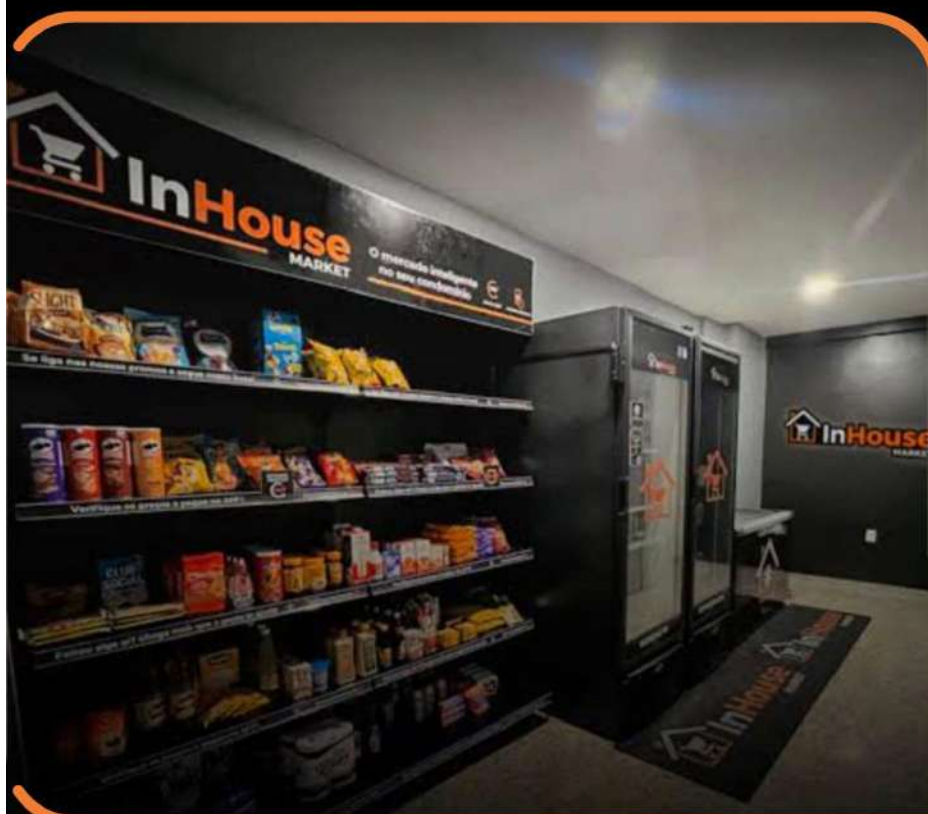


Nossa Proposta de Valor.

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





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

Oferecemos:

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

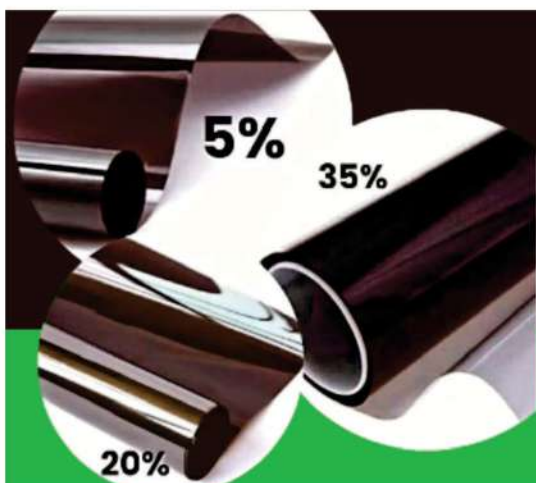
É possível aplicar insulfilmes em guaritas e portarias com materiais de qualidade e garantia de fábrica.

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**



LIMPO

MAIS 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;
- ✓ Armada 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



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**



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



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 



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

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.