

CONDO Serra NEWS

A sua revista condominial da Serra Gaúcha

Caxias recebe edição especial do Encontro com o Síndico

Assosíndicos RS promove noite de conhecimento e união no setor condominial.



Artigo em destaque:

Síndico profissional x síndico morador: formação e impactos na gestão



Entrevista com Mauren Gonçalves

União, representatividade e os bastidores da Assosíndicos RS.



Grupo Gold Gestão e Serviços

A história por trás do padrão de excelência condominial.



ANO 2 | EDIÇÃO 02
JUNHO/2025

Visite nosso blog:



Ada Rede de Negócios

Aqui, você encontra muito mais que um serviço. Encontra soluções.

- ⌚ Venda de imóveis
- ⌚ Aluguel de Imóveis
- ⌚ Financiamento Imobiliário
- ⌚ Consórcios
- ⌚ Administração de Condomínios
- ⌚ Seguro residencial e condoninal

📍 Rua Guerino Sanvitto 631
Caxias do Sul/RS



AURA INDEPENDÊNCIA 1321

Empreendimento de alto padrão que envolve uma meticolosa atenção aos detalhes e uma busca incessante pela excelência em todos os aspectos do projeto. Localizado na Av. Independência, uma rua residencial tranquila e perto de tudo que você precisa ao mesmo tempo.

- 📐 Apartamentos de 110M²
- 𝑬 2 ou 3 vagas de garagem
- 🛏️ 3 dormitórios sendo 1 suíte

R\$ 1.088.168,00

📞 54 99152 0222
✉️ adaimoveis.com.br



CONDO *Serra* NEWS

A sua revista condominial da Serra Gaúcha

**ANO 2 | EDIÇÃO 02
JUNHO/2025**

Visite o nosso site:
www.condoserranews.com.br

Nos acompanhe no Instagram:
@condoserranews



ANÚNCIE 
SUA EMPRESA
CONOSCO!

Leve sua marca até síndicos,
gestores e empresas do setor
condominial da Serra Gaúcha.

📞 (54) 99970-1402
✉️ revistacondoserra@gmail.com

Transparência, tecnologia e excelência na administração de condomínios.



Tecnologia em gestão:

Sistema moderno e APP com reserva de áreas comuns, 2ª via de boleto, balancetes mensais em PDF.



Atendimento humanizado: Mediação de conflitos, planejamento da comunicação e consultoria dedicada por profissionais certificados (Síndico 5 Estrelas).



Processos organizados: Rotinas administrativas eficientes para otimização de contratos, orçamentos e manutenções – menos preocupações para os síndicos.



Alcance e integridade: Presença ativa em eventos do setor (como SindExpo RS) e promoção de boas práticas condominiais no interior da Serra Gaúcha.

Escolha quem une experiência, modernidade e cuidado para o seu condomínio.

📞 (54) 9 9631-4682
✉️ @condofari
🌐 condofari.com.br

📍 Rua Barão do Rio Branco, 359 sala 1, Centro, Farroupilha-RS
📍 Rua Guerino Sanvitto, 631 Caxias do Sul-RS | Ada Rede de Negócios

Estratégia e performance que geram resultados reais para a sua marca!

Nossos serviços:



Tráfego Pago
Campanhas estratégicas, altamente segmentadas.



Gestão de Mídias
Criação de conteúdo relevante.



Google Business
destaque local .



Criação de Sites
Presença online moderna e responsiva.



Identidade visual
Construção de marcas autênticas.

📞 (51) 9 9917-5942
📞 (51) 3920-0874
👤 @lumosdigitalmkt
✉️ contato@lumosmkt.com.br
🌐 lumosmkt.com.br

Vamos falar de resultado?



Segurança, qualidade e inovação para laudos técnicos e reformas em condomínios

Com mais de 8 anos de mercado, a Brothers Engenharia é referência no Sul do Brasil, atendendo mais de 900 clientes.

Laudos técnicos

Avaliação especializada para prédios, fachadas, impermeabilizações e rebocos.



Execução de obras

Reparos estruturais, troca de telhado, restauro em fachadas, pintura, retrofit, troca de reboco e pastilhas.



Fale com a gente:

📞 (54) 3419-9984
✉️ @brothers_engenharia

✉️ atendimento@brothersengenharia.com
🌐 brothersengenharia.com

📍 R. Júlio Calegari, 1171
Esplanada, Caxias do Sul - RS

O R A V A S P O

- 
- 02** Editorial
- 03** Fundo de reserva: a importância dessa arrecadação condominial
- 04** Os benefícios da auditoria condominial para uma gestão transparente e eficiente (parte I)
- 05** Transparência: indispensável para o funcionamento condominial
- 06** Assosíndicos pelo RS reúne especialistas e síndicos em noite de aprendizado e conexão em Caxias do Sul
- 08** Entrevista com a Presidente da Assosíndicos RS
- 09** Como o síndico pode proteger os dados pessoais dos moradores?
- 10** Psicopedagogia organizacional: As diferenças de formação do síndico profissional e do síndico orgânico morador
- 12** A comunicação em condomínio: o que whatsapp tem contribuído?
- 14** Padrão Gold: a história de coragem, excelência e humanidade por trás do Grupo Gold Gestão e Serviços
- 16** A importância da inspeção predial: garantindo a segurança e a valorização do condomínio
- 18** STALKING: O que é? Quando ocorre em condomínios? E precauções a serem tomadas.
- 19** Lançamento da Revista Condo Serra News: Um marco de desenvolvimento para o cenário condominial na região
- 20** Guia de produtos e serviços

Editorial

A segunda edição da Revista Condo Serra News está repleta de bons conteúdos e notícias do último semestre no segmento condominial da região.

A revista celebra o sucesso de seu lançamento em outubro de 2024, no Bistrô Milano, em Farroupilha/RS. O evento reuniu os colunistas, o apoiador Ramon Perez Luiz e a idealizadora Natália Farinon Paim, marcando o início desse canal de integração.

Como destaques, apresenta a entrevista com Mauren Gonçalves, presidente da Assosíndicos RS, sobre desafios da sindicatura, e a entrevista com os sócios Josuelen e Vagner do Grupo Gold Gestão e Serviços que atendem a região da Serra.

Nesta edição, você irá encontrar artigos sobre uma gestão financeira equilibrada e transparente, proteção de dados nos condomínios, o problema do stalking, o lado bom do WhatsApp e orientações sobre inspeções prediais. As diferenças entre síndicos profissionais e orgânicos também é um tema importante e de destaque para o segmento. Registra também o êxito do primeiro evento da Assosíndicos RS em Caxias do Sul. E, ao final, você encontra o guia de produtos e serviços que conecta síndicos e moradores a soluções especializadas. Essa edição convida o leitor a transformar desafios em conquistas por meio do conhecimento compartilhado.

Boa leitura!

*Ariane Padilha, Luccia E. Vellozo e
Natália Farinon Paim.*



Fundo de reserva: a importância dessa arrecadação condominial

Por Natália Farinon Paim, advogada e especialista em gestão de condomínios
Proprietária da Revista Condo Serra News - A sua revista condominial da Serra Gaúcha

Quando iniciei minha atuação como síndica na Serra Gaúcha, percebi a falta de compreensão que a comunidade condominial tem sobre o fundo de reserva para o condomínio. Recordo-me de uma passagem onde uma condômina explicou que naquele condomínio não era mais arrecadado o fundo de reserva para evitar que os síndicos gastassem os valores do fundo com despesas desnecessárias e sem autorização. Tentei explicar a importância da arrecadação, mas sem sucesso frente à crença daquela proprietária. Naquele momento vislumbrei claramente a falta de conhecimento sobre o fundo de reserva e a existência de uma prática que acabou gerando insegurança no condomínio, levando os condôminos a abolirem a arrecadação de reserva financeira.

Fundo de reserva é um instrumento utilizado para prevenir possíveis riscos à saúde financeira do condomínio. Em que pese o Código Civil de 2002 não ter tratado sobre o assunto, a Lei 4.591/64 mantém a previsão legal do fundo de reserva em seu artigo 9º, §3º, alínea "j". Trata-se de reserva financeira composta por uma parcela da arrecadação mensal, a fim de cobrir custos de despesas emergenciais que não estão previstas no orçamento para o período, ou seja, que estão fora da previsão orçamentária. Portanto, o fundo de reserva não se confunde com a cota ordinária que é aquele valor aprovado em assembleia para cobrir os custos ordinários do condomínio durante o período da gestão. Em termos práticos, na descrição da arrecadação que consta (ou que deveria constar) no corpo do boleto do condomínio, é possível visualizar, por exemplo, os valores de cota condominial, de consumo de água/gás e de fundo de reserva.

Além do resguardo da saúde financeira, o fundo de reserva também garante o bem estar dos condôminos. Quando o condomínio possui uma reserva financeira para que possam ser pagas despesas inesperadas e que são necessárias ao bom andamento condominial, os condôminos ficam menos suscetíveis a sofrerem com chamadas extras que possam pesar no orçamento familiar ou comercial e que, a depender do quantum da chamada extra, pode tornar inadimplente aquele condômino que sempre paga em dia o seu boleto.



Compreender a finalidade do fundo de reservas é importante para os condôminos e síndico, pois além do condomínio ficar preparado para eventualidades, fica claro para todos os limites da sua utilização, trazendo maior segurança ao condomínio que passa a confiar no seu representante legal que, a propósito, prestará contas ao final da gestão.

Os benefícios da auditoria condominial para uma gestão transparente e eficiente (parte I)

Por Diogo Ribeiro Leite, perito e auditor contábil especialista em condomínios, proprietário da DRL Assessoria Contábil

A auditoria condominial é um instrumento essencial para garantir a transparência, segurança e eficiência na administração dos recursos financeiros de um condomínio residenciais e comerciais. Seu objetivo é verificar a correta aplicação dos recursos financeiros, identificar inconsistências e sugerir melhorias na gestão condominial.

A opinião do auditor é baseada em evidências documentais, ou seja, é realizado um trabalho de análise da movimentação financeira do condomínio com base nos documentos e que irão fundamentar sua opinião.

A auditoria condominial é dividida em duas modalidades:

Auditoria investigativa: utilizada para analisar períodos passados. Normalmente é contratada quando existem suspeitas dos moradores de má gestão ou desvio de recursos.

Nessa modalidade, não será possível fazer as correções das falhas administrativas, mas serve como documento hábil para o condomínio entrar com ações de resarcimento contra o síndico por má gestão ou desvio de recursos.

Também é utilizada para tirar as dúvidas dos moradores quanto a transparência da administração ou até mesmo quando existem suspeitas contra a administradora do condomínio.

Auditoria preventiva: também conhecida como mensal ou permanente.

Nessa modalidade o auditor analisa a movimentação financeira de forma mensal ou trimestral, durante a gestão do síndico.

A principal vantagem é que as inconformidades são corrigidas durante a gestão do síndico, trazendo transparência no momento da prestação de contas, porque o auditor emitirá o seu parecer sobre a prestação de contas, recomendando se a assembleia aprova ou reprova as contas e por qual motivo, baseado em uma análise técnica.



Nessa modalidade, o síndico também conta com a expertise do auditor para orientá-lo e tirar dúvidas quando necessário.

Nessa primeira parte falamos sobre as duas modalidades de auditoria e suas vantagens e desvantagens.

Na próxima edição destacaremos os principais benefícios que uma auditoria condominial pode proporcionar ao seu condomínio.

Transparência: indispensável para o funcionamento condominial

“

Transparência é o óleo que faz todas as engrenagens do condomínio funcionarem com confiança, profissionalismo e harmonia.

”



Por Tatiana Lima, advogada especialista em Direito Imobiliário e Condominial, autora do livro *Assembleias Condominiais*.

A palavra transparência tem sua origem no latim *transparere*, que significa "deixar passar a luz". No sentido figurado, representa clareza, limpidez e ausência de duplo sentido. No contexto político e administrativo, a transparência é um princípio essencial, exigindo que gestores prestem contas de seus atos de forma acessível e compreensível.

No ambiente condominial, no qual o síndico e a auxiliar de administração gerem o patrimônio de terceiros, a transparência não é apenas desejável, mas indispensável. A gestão de um condomínio envolve decisões que impactam financeiramente e estruturalmente toda a coletividade. Quando essas decisões são tomadas de forma obscura ou sem comunicação adequada, surgem desconfiança, conflitos e até mesmo questionamentos jurídicos.

Ser transparente significa tornar visíveis todas as informações relevantes da administração condominial, ainda mais no papel de representante da comunidade. Desde a prestação de contas até a comunicação sobre obras, contratos e serviços, um síndico que pauta sua gestão na transparência constrói uma relação de confiança com os condôminos e fortalece sua autoridade administrativa.

Por outro lado, a falta de clareza gera ruídos, insegurança e insatisfação. É comum vermos conflitos que poderiam ser evitados caso houvesse um diálogo aberto e uma política de informações acessíveis. A tecnologia já oferece ferramentas que facilitam essa prática: balancetes periódicos, aplicativos condominiais e reuniões abertas são formas eficazes de manter os condôminos informados.

A transparência também valoriza a figura do síndico e das administradoras. Profissionais que fazem da clareza sua bandeira de atuação não apenas evitam problemas, mas se destacam no mercado e elevam o nível de profissionalismo do setor condominial.

Conjuntamente com a transparência como aliada inseparável do síndico, o condomínio precisa que todas as suas engrenagens estejam rodando regadas ao óleo da transparência, seja a auxiliar de administração, o jurídico, os prestadores... Para isso se tem as auditorias contábeis: ÓLEO DA TRANSPARÊNCIA. Use sem moderação, pois com uma comunicação correta, o futuro dos condomínios é profissional!

Assosíndicos pelo RS reúne especialistas e síndicos em noite de aprendizado e conexão em Caxias do Sul

Por Natalia Farinon Paim

No dia 30 de maio de 2025, a Assosíndicos/RS promoveu o evento "Assosíndicos pelo RS no Encontro com o Síndico – Edição Caxias do Sul", reunindo síndicos, profissionais do setor condominial e diversos parceiros para uma noite de aprendizado, networking e fortalecimento do segmento na região, no SEBRAE Caxias. Com patrocínio da Efficace Elevadores, STV Serra e RS Garante, além do apoio do Sicredi Pioneira, Condfafari e Sperinde, o evento abordou os principais pilares da Gestão Condominial: Gestão, Direito, Engenharia e Segurança.

O encontro foi estruturado em três painéis: o Painel Jurídico, mediado por Luciane Paim (Sperinde Caxias), reuniu Dr. Gustavo Mantovani, referência em direito imobiliário, contratos, responsabilidade civil e tributário na região da Serra Gaúcha; Dr. Ramon Perez Luiz, vice-diretor de capacitação da Assosíndicos/RS e cofundador do podcast ChamaOJurídico; e Dra. Shalom Haim, vice-diretora jurídica da Assosíndicos/RS com mais de 25 anos de experiência.



O Painel Engenharia e Segurança teve como debatedores, com mediação de Natália Farinon Paim (Condfafari), o Engº Ederson Silva, especialista em manutenção de elevadores, autor do e-book "Elevado – Aspectos Importantes na Manutenção de Elevadores", e Engº Ramon Hass, fundador da ASSERGS e especialista em PPCI.

No Painel Gestão, Ariane Padilha, diretora de capacitação da Assosíndicos/RS, consultora da Fator G e coordenadora da pós-graduação em Gestão Condominial da FAMAQUI, ministrou a palestra "Por que Condomínios são como são? Desvendando a Gestão Condominial", trazendo reflexões inovadoras sobre administração.

O evento contou ainda com o sorteio de brindes e participação de síndicos orgânicos, síndicos profissionais, assessores condominiais e representantes de empresas, além da presença de lideranças como a anfitriã Natália Farinon Paim, membro do Conselho Consultivo da Assosíndicos RS, e os anfitriões Luciane Paim e Dr. Gustavo Mantovani, na Serra Gaúcha. A presidente Mauren Gonçalves foi representada por Sabrina Krug, vice-presidente da Assosíndicos/RS. Profissionais da Região Metropolitana também prestigiaram o evento, que evidenciou o compromisso da associação com o desenvolvimento do setor e fortaleceu ainda mais a sindicatura da Serra Gaúcha.

Há 26 anos, sendo sinônimo de **confiança** e **proteção**!



Desde 1995, oferecemos segurança eletrônica de ponta com atendimento humanizado e tecnologia que acompanha a sua rotina.



Monitoramento 24h

Resposta imediata com equipe pronta para agir.



Vídeo verificação com IA

Inteligência para identificar ameaças reais.



Portaria remota

Controle total de acessos com economia.



Rastreamento veicular

Localize em tempo real com total precisão.



Venda, locação e instalação

Equipamentos modernos, com suporte especializado.



Projetos personalizados

Estudo técnico sob medida para residências, condomínios e empresas.



Segurança é coisa séria. E quem entende do assunto, confia na Central de Alarmes. Atendemos residências, empresas, indústrias, comércios, condomínios e veículos.

Centrais de Atendimento:

Novo Hamburgo/RS

📞 (51) 3584-0600 🅹 Rua Paes Leme, 104, Vila Nova

Campo Bom/RS

📞 (51) 3584-0600 🅹 Av. Presidente Vargas, 155, Centro

Caxias do Sul/RS

📞 (54) 3538-0800 🅹 Rua Treze de Maio, 702, Cristo Redentor

✉️ @centraldealarmes

✉️ @grupocentraldealarmes

✉️ contato@grupoprotefort.com.br

🌐 grupocentraldealarmes.com.br



Acesse nosso site e descubra todas as soluções disponíveis.

Entrevista com a Presidente da Assosíndicos RS, Mauren Gonçalves

Por Natália Farinon Paim.



Após o sucesso do evento "Encontro com o Síndico – Edição Caxias do Sul", a presidente da Assosíndicos RS compartilhou conosco os bastidores e propósitos por trás das ações da entidade que vem fortalecendo o papel dos síndicos e subsíndicos em todo o Rio Grande do Sul.

Nesta entrevista exclusiva, ela fala sobre a missão da Assosíndicos RS, os desafios enfrentados, os principais marcos da gestão e as expectativas com a nova iniciativa "Assosíndicos RS no Interior", que estreou justamente na cidade de Caxias do Sul. Confira:

1. Qual é a missão da Assosíndicos RS e como vocês têm trabalhado para alcançá-la?

Pela união, qualificação, valorização e representatividade dos síndicos e subsíndicos de nosso estado. Para alcançar e manter nossa missão, temos buscado parcerias com as Administradoras para fomentar junto aos seus clientes "Síndicos" a importância da representatividade, da união e qualificação.

2. Na sua opinião, qual é a importância da associação de síndicos na gestão de condomínios no Rio Grande do Sul?

A associação de síndicos é importante porque apoia e orienta os gestores de condomínios, além de promover a qualificação profissional dos síndicos.

3. Sendo a idealizadora da associação e agora na posição de presidente da Assosíndicos RS, o que a associação representa para você em termos de avanços no exercício da sindicatura?

Desde a fundação, o meu propósito sempre foi elevar a sindicatura no nosso estado e sempre estamos avançando. Nos primeiros dois anos de existência pensamos na realização de uma pós-graduação em gestão de condomínios, o que foi concretizado em parceria com a FAMAQUI. Criamos cursos profissionalizantes com a Escola de Síndicos do nosso saudoso professor Vanderlei Aragão. Também, idealizamos e realizamos o 1º e o 2º Congressos da associação. Na atual gestão criamos Comitês de auxílio aos Síndicos: Comitê Jurídico, ESG, Engenharia, Segurança e tecnologia, e o Comitê das Administradoras. Criamos o Clube de Vantagens que os síndicos terão descontos em diversas empresas para compra de materiais, farmácia, clínica odontológica, etc. Com certeza são muitos avanços.



É UMA HONRA LEVAR VOCÊ ATÉ O TOPO

Com mais de 25 anos de experiência técnica de seu fundador, a Efficace Elevadores se destaca pela eficiência, segurança e qualidade nas entregas, além de oferecer um atendimento personalizado.

Soluções:

- Manutenção Preventiva • Manutenção Corretiva
- Modernização Estética em Elevadores
- Modernização e Reparos Técnicos
- Manutenção de Escadas e Esteiras Rolantes

Leia o QR
Code com a
câmera do seu
celular e entre
em contato:



www.efficaceelevadores.com.br

@efficace.elevadores

4. Todos nós temos desafios e com a Assosíndicos RS não é diferente. Fale um pouco sobre os maiores desafios que a associação enfrenta atualmente e como vocês estão abordando essas questões?

O maior desafio é a conscientização dos síndicos quanto à importância de fazer parte de uma associação que representa o seu estado. Boa parte dos gestores acha que participar de eventos é suficiente para aprender. Porém, o exercício da sindicatura vai muito além de eventos e requer constância, atualização da legislação, troca de conhecimento e aprendizado com os problemas enfrentados pelos colegas.

5. A associação está com um novo projeto que se chama Assosíndicos RS no Interior e certamente a região da Serra Gaúcha faz parte do escopo. Conte-nos sobre essa iniciativa e quais as expectativas da gestão.

O projeto Assosíndicos RS no Interior é de extrema importância para alcançarmos a união e a capacitação dos síndicos em todo o estado. Realizando eventos, palestras em parceria com Administradoras e empresas interessadas em investir na evolução do segmento condominial. Nossa primeira evento será na cidade de Caxias do Sul, depois Pelotas, Santa Maria e litoral do estado. Nossa expectativa é estreitar laços com as empresas que atuam com gestão de condomínios nas cidades do interior. Juntos somos mais fortes.

Como o síndico pode proteger os dados pessoais dos moradores?

Por Jaqueline Salvatori, advogada especialista em Direito Imobiliário e Condominial, Co-Fundadora do ChamaOJurídico: O Condomínio POD

A proteção dos dados pessoais dos moradores é uma responsabilidade crescente para os Síndicos, especialmente com a vigência da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Como gestor do Condomínio, o Síndico precisa garantir que todas as informações pessoais coletadas, como nome, endereço, documentos e dados financeiros, sejam tratadas de forma segura e dentro dos limites legais.

Aqui estão algumas práticas essenciais para proteger os dados dos condôminos:

- Cadastro de dados com segurança:** É fundamental que os dados sejam armazenados de maneira segura, seja em formato físico (em arquivo trancado) ou digital (em sistemas criptografados). O acesso deve ser restrito apenas a pessoas autorizadas.

- Consentimento para coleta de dados:** O Síndico deve informar aos moradores sobre a coleta de dados, explicando claramente sua finalidade. Sempre que possível, deve-se obter o consentimento por escrito para garantir transparência.

- Política de privacidade clara:** O Condomínio deve ter um regulamento ou política de privacidade, explicando como os dados serão coletados, armazenados e usados. Isso ajuda a criar confiança e conformidade com a LGPD.

- Treinamento da equipe:** Todos os envolvidos

na administração do Condomínio, como funcionários ou prestadores de serviço terceirizados, devem ser treinados sobre a importância da proteção de dados pessoais e a conformidade com a LGPD. Isso inclui a conscientização sobre a manipulação segura de dados e como identificar riscos de vazamento de informações.

- Eliminação de dados desnecessários:** Após o fim da necessidade de armazenamento, os dados devem ser apagados de maneira segura, para evitar riscos de vazamentos ou uso indevido.

Adotar essas práticas ajuda a garantir que os dados pessoais dos moradores sejam tratados de forma responsável e em conformidade com a LGPD, minimizando riscos e respeitando os direitos dos indivíduos. Se o síndico tomar todas essas precauções, ele estará protegendo tanto o condomínio quanto os moradores, garantindo um ambiente mais seguro e em conformidade com a legislação vigente.



Psicopedagogia organizacional: As diferenças de formação do síndico profissional e do síndico orgânico morador

Por Luccia E. Vellozo, membro da Associação Brasileira de Psicopedagogia, especialista em Orientação e Estruturação Profissional.

Gerir um condomínio exige preparo técnico e emocional. O síndico profissional recebe formação por meio de cursos de extensão, técnicos ou pós-graduação, abordando legislação condominal, administração, gestão financeira e técnicas de mediação de conflitos. Já o síndico orgânico (morador eleito), com raras exceções, aprende no exercício da função sem uma formação específica lidando com desafios de forma intuitiva.

A principal diferença entre ambos está na base de conhecimento: enquanto o síndico profissional tem preparo prévio, o orgânico depende da experiência prática. O síndico profissional geralmente atua em vários condomínios e adota uma abordagem

imparcial, enquanto o orgânico tem vínculos pessoais com moradores, o que pode dificultar decisões impopulares. Assim, observa-se algumas diferenças a seguir:



SGC
Selau Gestão Condominial

- ◆ Revisão, atualização e garantia do cumprimento das normas.
- ◆ Apoio em assembleias, reuniões e mediação de conflitos.
- ◆ Seleção, acompanhamento e controle de serviços.
- ◆ Gestão de obras, inspeções e manutenções obrigatórias.

**Administração com excelência,
transparência e compromisso com você.**

Na SGC, oferecemos uma gestão transparente e eficiente, com atendimento personalizado e foco total na tranquilidade e segurança do seu condomínio.

Fale com quem entende de administração condominal!

📞 (54) 9 9153-1874

✉️ @sgcgestaocondominial

Síndico Profissional Capacitado

Tem conhecimento sobre prestação de contas e as técnicas de apresentação em assembleia. É maior a assertividade da previsão orçamentária, pois lhe é familiar as necessidades do condomínio ao longo da próxima gestão.

Sabe as demandas que envolvem o condomínio, assim como as periodicidades, os valores de mercado, a necessidade de realização e urgências, as possibilidades de negociação e as manutenções em si.

É imparcial nas tomadas de decisão. Não atua realizando favorecimentos. Respeita os moradores e acolhe suas demandas sem se envolver emocionalmente. Evita fofocas.

Sua atuação se dá em conformidade com as normas e com a ética anticorrupção, evitando negociações sem notas fiscais e RPAs, realizando a due diligence para ter informações sobre a empresa a ser contratada e confere transparência aos seus atos de gestão.

Possui os horários de trabalho definidos, como horário comercial. Em situações de urgências, tem as regras bem claras para o atendimento ao condômino e ao morador. Pode contar com sua equipe com definição de plantão. Tem estratégias de gestão de tempo, o que lhe proporciona maior bem-estar e qualidade de vida.

A sindicatura é seu labor, ou seja, considerada seu trabalho e, portanto, está sempre em busca de qualificação. Dedica seu tempo ao condomínio com trabalhos de gestão, seja em seu escritório ou no local do condomínio.

Síndico Morador – Orgânico Sem Capacitação

Utiliza a prestação de contas montada pela empresa auxiliar de administração condominial sem ter o domínio das informações e sem uma apresentação ampla em assembleia. É maior o risco de não haver uma previsão orçamentária adequada ao condomínio, pois não tem alcance de conhecimento às necessidades futuras da gestão.

Depende da empresa auxiliar de administração condominial para orientá-lo quanto às periodicidades, aos valores de mercado, à necessidade de realizar as manutenções, às urgências, às contratações e aos tipos de manutenção.

Toma as decisões com certa parcialidade. Tem seus favoritos no condomínio. Não sabe acolher os moradores. Acaba se envolvendo emocionalmente com as demandas, inclusive em fofocas sobre seus vizinhos.

Atua sem conhecimento às normas e sem diretrizes de atuação, realizando negociações com empresas e autônomos com recibos simples, deixando de conferir a integridade da empresa a ser contratada e dando preferência para conhecidos e parentes e realizando a gestão sem dar publicidade de todos os atos ao condomínio.

Por morar no condomínio acaba incluindo a atuação como síndico nos horários de descanso e alimentação, o que atrapalha a qualidade de vida, o bem-estar e a reposição de energia. Pode não saber distinguir o que é urgência ou não, atendendo os moradores e condôminos a qualquer tempo. Não possui equipe de atendimento e depende da disponibilidade da empresa auxiliar de administração condominial. Carece de conhecimento sobre técnicas de gestão de tempo e acaba vivendo as demandas (ver com o autor sobre essa linha).

A sindicatura não é seu trabalho principal e, portanto, dificilmente procura capacitação e conhecimento específicos. Seu tempo é limitado e restrito ao período fora do trabalho. Seu foco não é a sindicatura.

Financeiro

Manutenções

Relacionamento

Compliance

Tempo de trabalho

Labor

Atualmente um diferencial é trabalhar a inteligência emocional, que segundo Daniel Goleman, é fundamental para ambos os tipos de síndico, pois contribui na gestão de conflitos, no controle emocional e na comunicação eficaz. Por isso, muitos buscamos acompanhamento terapêutico para aprimorar-se.

Além das diferenças de formação entre os síndicos, existem crenças sobre sua atuação. A ideia de que o síndico morador é melhor por estar sempre presente não garante maior dedicação nem eficiência na resolução de problemas. E de presumir que ele seja mais acessível, o que não significa disponibilidade ininterrupta. Por isso, é fundamental esclarecer essas e outras crenças sobre o papel do síndico.

A comunicação em condomínio: o que whatsapp tem contribuído?

Por Ramon Perez Luiz, advogado especialista em Direito Imobiliário e Condominial, Co-Fundador do ChamaOJurídico: O Condomínio POD

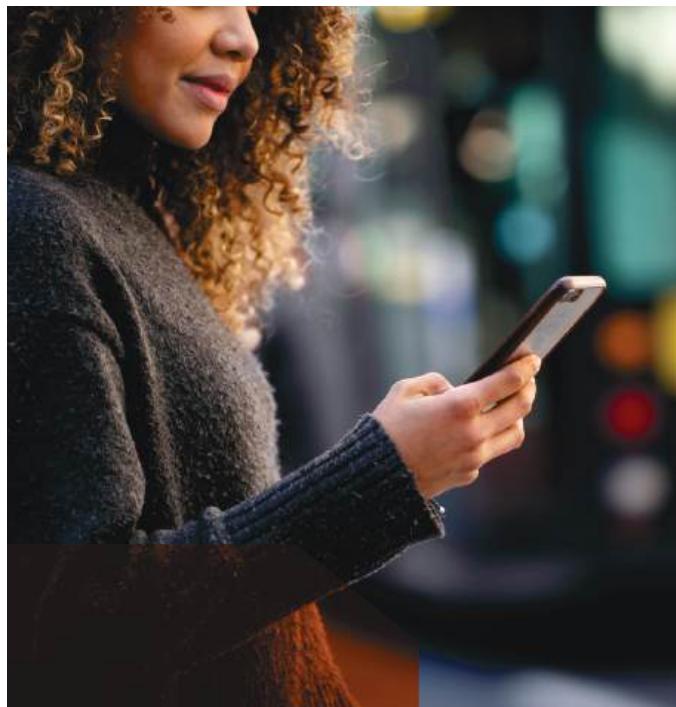
Em um mundo de mudança e velocidade onde a tecnologia é praticamente uma extensão simbiótica do humano, o App do Whatsapp veio somar-se a este cenário para contribuir e facilitar (ao menos em tese) a nossa comunicação.

Nos Condomínios também se tornou muito utilizado como ferramenta de informação, dúvida, questionamento e atos da Gestão entre Síndico, Subsíndico e Conselho, e destes para com a grande massa Condominial. Ocorre que a própria dinâmica do Whatsapp impõe, ou se pressupõe, um entendimento de que todos estão conectados 24 horas por dia e 7 dias por semana, à disposição para responder tudo e todos, fazendo o gestor condominial trabalhar em um ritmo frenético e acelerado. E o que vale nas normas de trânsito, vale aqui também: Respeite o limite de velocidade.

Sem sombra de dúvida que o aplicativo facilitou e muito a vida do Síndico no quesito "avisar os condôminos" sobre qualquer assunto do Condomínio, seja dedetização, garagem, obra, poda de árvores, até mesmo a realização de Assembleia (sem deixar de obedecer o comunicado formal estipulado

A qualificação do gestor impacta diretamente na qualidade da administração condominial. O acompanhamento terapêutico, ao integrar essa formação, contribui para uma gestão mais eficiente e equilibrada, promovendo o bem-estar da comunidade. A transição do síndico orgânico para um modelo profissional exige uma mudança de mentalidade e formação específica. Enquanto o síndico profissional desenvolve competências técnicas desde o início, o síndico orgânico precisa se adaptar às novas demandas da gestão condominial, que se tornam cada vez mais complexas com a evolução do setor.

Os desafios fazem parte da rotina profissional, por isso aqui neste espaço busca-se um ponto de partida para provocar novas reflexões. Incluindo, um olhar mais prático, o que veremos nas próximas edições.



em convenção e Código Civil).

Dentro dos Condomínios existem empreendedores, vendedores, comerciantes onde grupos são formados no Whatsapp para se noticiar a oferta e procura de produtos, serviços e demais utensílios que possam vir a ser de interesse da coletividade, e o contexto proporciona este cenário, sendo o aplicativo o "fio condutor" que torna tudo isto.

Mas fica o questionamento: Grupos de Whatsapp em Condomínios são somente benéficos? Evidente que não. Os grupos também são espaços para reclamações, inclusive desrespeitosas, ofensas, cobranças exageradas e acusações das mais diversas contra o Síndico e também de um Condômino para o outro.

A ferramenta tecnológica trouxe consigo o sentimento de que o "microfone está aberto" a qualquer tempo e horário e que tudo pode ser dito e falado, fortalecendo a ideia de que assim agindo estar-se-á "apenas" exercendo o direito de cada um em "zelar" pelo Condomínio. Errado.

E o Poder Judiciário está recheado de decisões neste sentido. Conviver em Condomínio também passa pelo uso adequado do aplicativo no sentido de não fazer dele o "palco" de ofensas que possam vir a gerar um processo judicial, mas sim, que haja a compreensão de que ali é o lugar de comunicar e construir as ações que interessem a todos, sempre com a premissa do respeito e do diálogo.



“

Conviver em condomínio também é saber usar a tecnologia com respeito, limites e propósito coletivo.

”



Sua parceira estratégica em gestão contábil e financeira.

- Equipe multidisciplinar com ampla experiência em gestão e consultoria.
- Atendimento sob medida: adaptamos nossos serviços às necessidades do seu negócio ou condomínio.
- Tecnologia e inteligência aplicadas à gestão financeira.



Somos a combinação perfeita entre precisão contábil, visão gerencial e atendimento dedicado ao seu condomínio ou empresa.

Wagner Soares Biasi

📍 Rua Independência, 645 – sala 401, Farroupilha/RS
📞 (54) 99990-3651 | (54) 3412-3651
✉️ @auris.contabilidade
✉️ contato@auriscontabilidade.com
🌐 www.auriscontabilidade.com

Padrão Gold: a história de coragem, excelência e humanidade por trás do Grupo Gold Gestão e Serviços

Por Natalia Farinon Paim.

Conheça a história inspiradora por trás do Grupo Gold Gestão e Serviços, contada pelos fundadores Jô e Vagner, e entenda como paixão, coragem e excelência moldam o Padrão Gold na administração condominial.

Quem são Jô e Vagner na história do Grupo Gold Gestão e Serviços? Contem aos nossos leitores as experiências que influenciam a visão e a missão do grupo.

O Vagner e eu (Jô) os fundadores do Grupo Gold. Viemos de áreas distintas: eu do imobiliário e ele do gráfico, mas com um desejo em comum de fazer diferente e elevar o padrão no setor condominial. Nossa jornada é de muita coragem, como "construir o paraquedas no meio da queda", e sempre com dedicação e paixão. A Gold é um reflexo direto dos nossos valores, priorizando o cuidado com as pessoas, a excelência e a transparência. Nossa experiência pessoal nos impulsiona a oferecer soluções completas e impecáveis. Para nós, condomínio é mais que um prédio, é onde a vida acontece. Por isso, buscamos trazer tranquilidade, segurança e orgulho aos moradores. É a nossa história, de trabalho e amor pelo que fazemos, que molda o padrão Gold todos os dias.

Quais serviços o Grupo Gold Gestão e Serviços oferece atualmente?

Oferecemos uma gama completa de serviços



para o universo condominial. Com a Gold Gestão, asseguramos uma administração inteligente e transparente, cuidando do planejamento financeiro e suporte. A Gold Company, por sua vez, foca nos serviços essenciais, como portaria, zeladoria e limpeza, e até recepção para prédios comerciais. Nosso objetivo é simplificar a rotina, trazendo mais segurança, organização e tranquilidade para moradores e síndicos. Queremos ir além da prestação de serviços, transformando o dia a dia nos condomínios e construindo lugares onde vale a pena viver e trabalhar.

Por que vocês acreditam que a constante melhoria na entrega dos serviços é importante e como o Grupo Gold garante essa qualidade ao longo do tempo?

Para nós, a constante melhoria não é só uma meta, é a base da nossa atuação. Acreditamos que é essencial para garantir a satisfação dos nossos clientes e nos mantermos relevantes no mercado. Por isso, estamos sempre investindo pesado em capacitação e nos nossos profissionais. Também apostamos na tecnologia e em processos cada vez mais eficientes, sempre abertos a feedbacks para refinar tudo o que fazemos. Essa busca incessante por inovação e excelência é o que nos move, assegurando que o 'Padrão Gold' seja sinônimo de qualidade e tranquilidade para todos os condomínios que atendemos.

O que motivou vocês a investir no mercado condominial e quais são os principais desafios e oportunidades que vocês enxergam nessa área?

Nossa entrada no setor condominial foi impulsionada pela clareza de uma necessidade. Percebemos que faltava uma gestão verdadeiramente eficiente, transparente e, sobretudo, humanizada nos condomínios. Vimos que poderíamos fazer a diferença e elevar esse padrão. O mercado tem seus desafios, como a complexidade e a busca contínua por segurança, mas também nos revelou imensas oportunidades. É um campo fértil para inovação tecnológica e para construir relacionamentos de confiança. É aqui que queremos estar, entregando qualidade e valor.



Transformamos condomínios em lugares melhores para viver e trabalhar.

O Grupo Gold é formado por duas empresas com um único propósito: cuidar do seu condomínio com eficiência, transparência e qualidade inigualável.



Administração condominal inteligente e transparente

Planejamento orçamentário, controle financeiro, gestão de contratos e suporte completo ao síndico e condôminos. Mais tranquilidade para sua rotina, mais segurança para suas decisões.



Limpeza, zeladoria e portaria com padrão de excelência

Equipes treinadas, atendimento ágil e supervisão constante para garantir o bom funcionamento do dia a dia do seu condomínio. Cuidamos de tudo para que você não precise se preocupar.

Onde **gestão, serviços e excelência** caminham juntos.



GRUPO GOLD
GESTÃO E SERVIÇOS

📞 (54) 3538-6850
✉️ @gold_gestaocomondinial

✉️ josuelen.daros@grupogoldrs.com.br

📍 Rua do Rosário, 29
Bairro Cinquentenário
Caxias do Sul, RS

A importância da inspeção predial: garantindo a segurança e a valorização do condomínio

Por Ketlen Velho, engenheira civil especialista em Patologias das Edificações e assessoria condominial.

Você sabia que a ausência de inspeção predial regular pode colocar vidas em risco e gerar prejuízos milionários? Tragédias como os desabamentos do Edifício Andrea, em Fortaleza (2019), e do Edifício Liberdade, no Rio de Janeiro (2012), ocorreram justamente pela falta de inspeções periódicas que poderiam ter identificado e prevenido riscos estruturais. Será que o seu condomínio está devidamente protegido?

A manutenção contínua de um condomínio é fundamental para garantir a segurança dos moradores e a durabilidade da edificação. Realizar inspeções prediais periódicas possibilita identificar falhas antes que se tornem problemas graves, evitando custos inesperados com reparos emergenciais e diminuindo riscos para os ocupantes.



Sua fonte de energia limpa, economia e sustentabilidade.

Atuando com sede em Caxias do Sul e filial em Capão da Canoa, a Regia é referência regional em soluções solares inteligentes e eficientes.



Economia inteligente
Projetos que reduzem custos e aumentam a eficiência.



Tecnologia de ponta
Equipamentos modernos e soluções atualizadas.



Atendimento completo
Da consultoria à instalação, com pós-venda proativo.



Confiança comprovada
Desde 2020 entregando energia com qualidade e transparência.



REGIA
ENERGIAS RENOVÁVEIS

Energia Solar: Economia de até 80% na conta de energia do condomínio.

Baterias Lítio: Garantem segurança energética e mantêm elevadores ativos mesmo sem energia, substituindo geradores a diesel.

Carregadores EV: Venda, instalação e análise da rede elétrica para veículos elétricos.

Aquecimento Rheem: Distribuidor oficial da líder mundial em aquecimento: soluções para piscinas e aquecedores de passagem.

Faça parte da revolução energética no RS.

📞 (54) 9 9933-4400
✉️ @regiaenergiasrenovaveis
✉️ Carlos@regia.eco.br
🌐 regia.eco.br

📍 Serra Gaúcha e Litoral Norte

Durante uma inspeção predial, é possível detectar tanto vícios ocultos quanto vícios aparentes. Vícios ocultos, como falhas estruturais e defeitos nos sistemas elétrico e hidráulico, não são visíveis a olho nu, mas podem resultar em danos significativos ao longo do tempo. Já os vícios aparentes, como fissuras, infiltrações e desgastes em revestimentos, são visíveis, mas muitas vezes ignorados até se tornarem mais complexos e dispendiosos. Nesse contexto, a inspeção predial funciona como diagnóstico precoce, permitindo a adoção de medidas corretivas antes que os problemas impactem a segurança do condomínio.

A responsabilidade do síndico na realização dessas inspeções é clara e fundamental. O Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) determina que o síndico tem a obrigação de zelar pela conservação e manutenção do condomínio. O síndico deve adotar todas as medidas necessárias para garantir a segurança da edificação, o que inclui a realização de inspeções periódicas e a contratação de profissionais qualificados para esse fim. Além disso, o Código Civil e a própria ABNT NBR 5674:2024 reforçam que a gestão da manutenção deve ser organizada e documentada, com a criação de um plano de manutenção que contemple a edificação como um todo, levando em consideração sua tipologia e idade.

A inspeção predial também desempenha um papel crucial na valorização do imóvel. Um condomínio bem mantido e que demonstra cuidado com sua estrutura atrai tanto moradores quanto investidores, que valorizam a segurança e a qualidade do local. Sendo assim, a inspeção predial não é apenas uma exigência normativa, mas uma estratégia essencial para a segurança e preservação das edificações. Antecipar problemas é sempre mais eficiente do que lidar com emergências; o custo do cuidado será sempre menor que o custo do reparo.

“

O custo do cuidado é sempre menor que o custo do reparo – inspeção predial é prevenção, valorização e segurança.

”



Síndico Profissional com foco em segurança e eficiência

Formado em Administração e especialista em Planejamento condominial, oferece amplo conhecimento em vistorias, planejamento financeiro e operacionais. Valorizando a qualidade e a segurança de seu condomínio

- ✓ Diagnóstico técnico preciso
- ✓ Acompanhamento de obras com olhar profissional
- ✓ Soluções seguras e personalizadas

⌚ (54) 9993-0333
📍 Caxias do Sul e região.

Profissionalismo a serviço do seu condomínio.



DRL
Assessoria Contábil
Perícia & Auditoria

Transparência, clareza e eficiência para a gestão do seu condomínio.

Com a auditoria externa, você fortalece a confiança dos condôminos, identifica riscos e oportunidades, otimizando os recursos disponíveis.

- Auditoria
- Perícia Contábil
- Consultoria Empresarial

Diogo Ribeiro Leite
CRC/RS-081846/O

📞 (51) 3369-4822 ⌚(51) 99866-0562
✉️ @drlassessoriacontabil
✉️ contato@drlassessoriacontabil.com.br
📍 Av. Praia de Belas, 1212 – Sala 424
Porto Alegre/RS

STALKING: O que é? Quando ocorre em condomínios? E precauções a serem tomadas.

Por Márcia Giordano, advogada coordenadora da Comunidade de Expert em Condomínios da Regional Sul e Co-Fundadora do ChamaOJurídico: O Condomínio POD

O conceito de stalking (persegição ou assédio) é o resultado de comportamentos repetitivos, quiçá obsessivos, envolvendo perseguição e/ou vigilância exacerbada a uma pessoa, causando-lhe medo e/ou angústia. No Brasil tal prática passou a ser considerada como crime com o advento da Lei 14.132/2021, que acrescentou o artigo 147-A ao Código Penal, tipificando o crime de stalking como mais uma forma de violência psicológica contra o indivíduo, tendo como pena, reclusão de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa.

Nos condomínios, o crime de stalking pode ocorrer entre moradores e síndicos, síndicos e moradores, entre moradores e inclusive com prestadores de serviços. Quando ocorre em condomínios, o ato caracteriza-se por atitudes de perseguição obsessivas entre o causador e a vítima. Por vezes, o crime fica comprovado através de vigilância constante, exposição vexatória em grupos de mensagens, ameaças a integridade física e mental, notificações reiteradas, aplicação de multas sem fundamento, envio de mensagens indesejadas, - visando a intimidação -, causar medo, angústia ou constrangimento à vítima. Essa perseguição pode ser feita tanto pessoalmente, quanto por meio eletrônico.



“

Stalking não é excesso de cuidado – é crime, e precisa ser reconhecido e combatido, inclusive dentro dos condomínios.

”

Caro leitor, ao menor sinal de suspeita de que você está sendo vítima desse crime, tome as seguintes precauções para que possa ingressar judicialmente contra o causador e assegurar a sua saúde física e mental:

- Tenha registrado documentalmente todos os atos que lhe causam angústia, aflição e medo, de forma detalhada e precisa, incluindo nesse resumo as datas, horários, locais e forma que foi realizada (pessoalmente, ligação, meios eletrônicos).
- Mantenha devidamente armazenadas as mensagens, gravações de voz e vídeo, e-mails, pois serão de grande valia em um futuro processo judicial.
- Guarde os dados das testemunhas que presenciaram as atitudes do agressor e converse com elas sobre a possibilidade de oferecerem declarações a respeito dos fatos.
- Faça o devido registro policial. Os boletins de ocorrência auxiliam em uma melhor investigação e elucidação dos fatos.

Seguindo tais dicas e acompanhado de uma assessoria jurídica especializada, você, vítima de crime de stalking, terá em mãos provas valiosas a serem analisadas para possibilitar uma medida judicial cabível, visando a sua total proteção física e mental.

Lançamento da Revista Condo Serra News: Um marco de desenvolvimento para o cenário condominial na região

Por Natália Farinon Paim.

No dia 26 de outubro de 2024, o Bistrô Milano, em Farroupilha/RS, foi palco de uma noite especial: o evento de lançamento da Revista Condo Serra News. A data foi marcada por celebração, integração e troca de ideias entre os participantes, destacando o compromisso em trazer conteúdos de qualidade e conectividade à região serrana.

O evento contou com a presença do apoiador Ramon Perez Luiz, da idealizadora Natália Farinon Paim e dos colunistas que são referência em suas áreas: Ariane Padilha, Diogo Ribeiro Leite, Jaqueline Salvatori, Ketlen Velho, Luciane Paim, Márcia Giordano, Mauren Gonçalves e Tatiana Lima. Mais do que apenas um lançamento, a ocasião foi a celebração de propósitos, marcando o início de uma jornada com a missão de ser um guia confiável para serviços e produtos condomoniais, além de uma referência em conteúdo informativo para a região.



Com a Revista Condo Serra News, buscamos ser mais do que uma publicação: aspiramos a criar um espaço de integração e diálogo, repleto de informações relevantes e úteis para os leitores que buscam soluções e dicas práticas para o dia a dia nos condomínios. O lançamento da revista entra para a história como o marco inicial de um projeto que promete transformar a comunicação e destacar os potenciais da comunidade condominal da Serra Gaúcha. Acompanhe nossas edições e faça parte dessa história!

Guia de produtos e serviços



Auris Contabilidade

Consultoria contábil, auditoria, planejamento tributário.

⌚ (54) 99990-3651 | (54) 3412-3651
📍 Rua Independência, 645
sala 401, Farroupilha/RS



Central de Alarmes

Monitoramento 24h, portaria remota, vídeo verificação com IA e rastreamento veicular.

✉️ @centraldealarmes
✉️ contato@grupoprotefort.com.br
✉️ grupocentraldealarmes.com.br



Brothers Engenharia

Laudos técnicos e execução de obras com foco em segurança e eficiência estrutural.

⌚ (54) 3419-9984
📍 Rua Júlio Calegari, 1171 – Esplanada
Caxias do Sul – RS



Condofari

Administração de condomínios na Serra Gaúcha.

⌚ (54) 9 9631-4682
📍 Rua Barão do Rio Branco, 359
sala 1, Centro, Farroupilha-RS
📍 Rua Guerino Sanvitto, 631
Caxias do Sul-RS | Ada Rede de Negócios



Efficace Elevadores

Manutenção, modernização e instalação de elevadores com tecnologia e segurança.

✉️ @efficace.elevadores
www.efficaceelevadores.com.br



JV Soluções em Jardinagem

Paisagismo, podas e manutenção de jardins.

⌚ (54) 9 9673-8179
✉️ @jv.solucoes_
📍 Farroupilha e região da Serra Gaúcha



Engenheiro Civil Rodolfo

Laudos e vistoria. Consultoria em reformas e obras novas.

⌚ (51) 99787-8315



Vinícius Notari

Síndico Profissional

Laudos, vistorias e consultoria técnica para obras e reformas.

⌚ (54) 9993-0333
📍 Caxias do Sul e região.

SGC Sindicatura Profissional

Administração com excelência, gestão eficiente e atendimento personalizado.

⌚ (54) 9 9153-1874
✉️ @sgcgestaocondominial