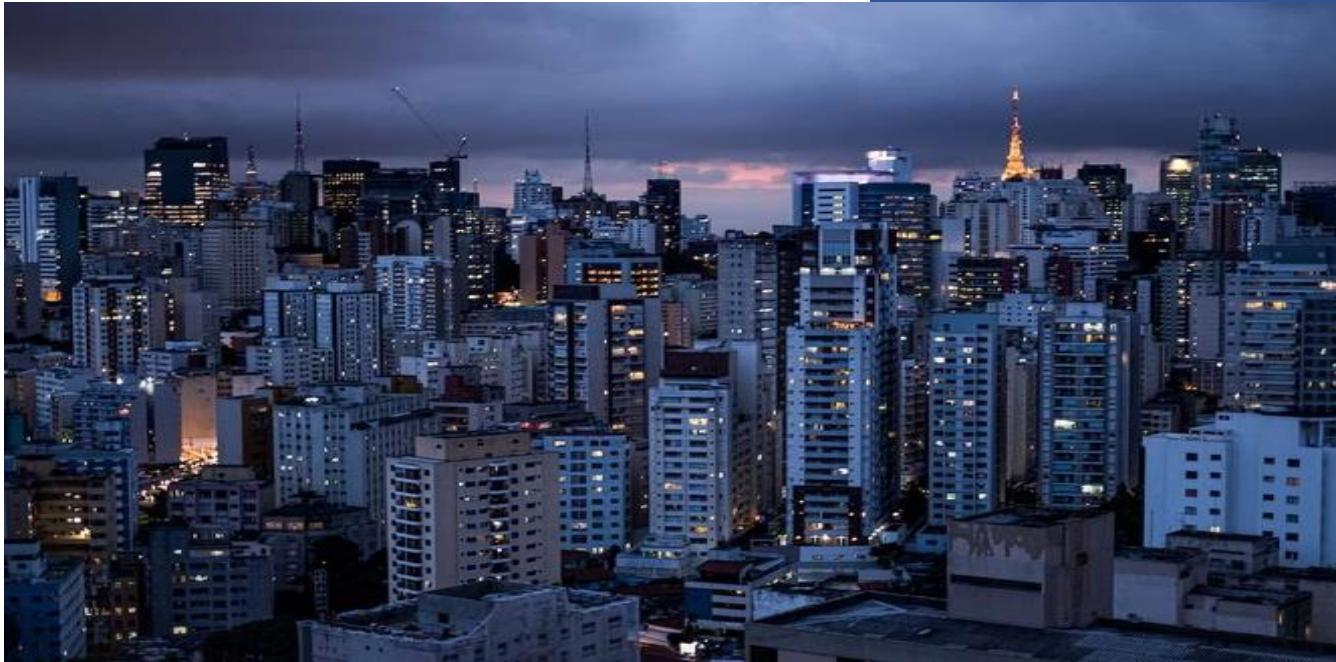




CARLOS ROBERTO DIAS MARTINS

SÍNDICO PROFISSIONAL





CARLOS ROBERTO DIAS MARTINS

SÍNDICO PROFISSIONAL

FORMAÇÃO / EXPERIÊNCIA

- Carlos Roberto - Síndico
- Gestor de Tecnologia da Informação
- Pós Graduado em Administração pela FGV
- Certificação Síndico 5 Estrelas (Certificado em Ago/2024)
- Vários Cursos na Área Condominial
- Síndico de Condomínio Clube com 320 unidades
- Eleito 3 vezes consecutivas no mesmo condomínio

Certificação 5 estrelas

-  Certificação Síndico 5 Estrelas / 2024-2026;
-  Somente 302 Síndicos tem esta certificação no Brasil;
-  Em 2024 (649 candidatos, somente 41 aprovados);
-  Reconhecido pela Fundação Vanzolini;

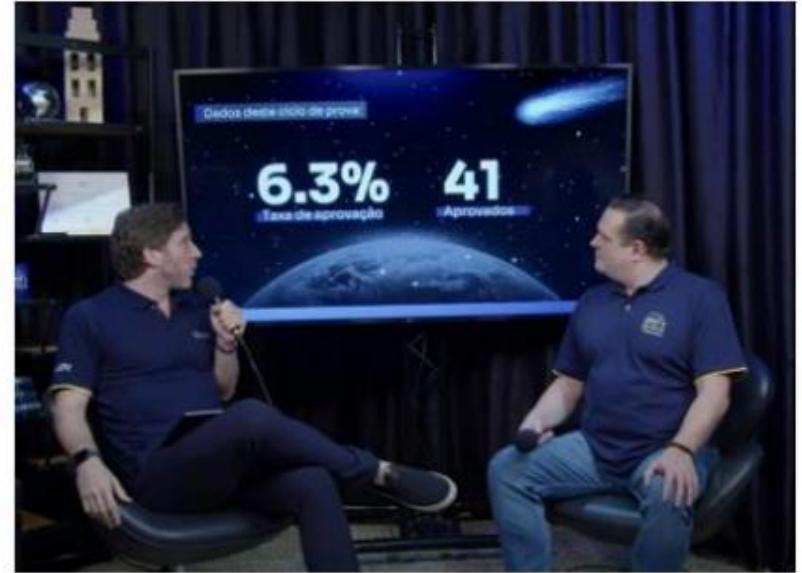
Cursos na Área de Condomínios ([Certificados Link](#))

-  Formação Fábrica de Síndicos/2022 – 100 Horas;
-  Formação Síndico Pro+/2024 – 60 horas;
-  Formação Síndicos do bem/2024 – 14 horas;
-  Formação Como Tirar Condomínio da UTI/2024 – 24 horas;
-  Formação Síndico Profissional Gabor/2024 – 24 horas;
-  Leitura de livros relacionados ao mundo condominial.

649 Inscritos

Agosto/2024

**41 Aprovados Brasil
Destes 10 são de SP**





SESSÃO SOLENE
HOMENAGEM AO DIA DO SÍNDICO

informeSP

TOK - HÁ 15 ANOS, POLÍTICA DA ALESP TRABALHA PARA O ENFRENTAMENTO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS - COMO FUNCION



CARLOS ROBERTO DIAS | SÍNDICO
HOMENAGEM AO DIA DO SÍNDICO

informeSP

MAIS: PROJETOS DA ALESP EM URGÊNCIA AVANÇAM E ESTÃO PRONTOS PARA VOTAÇÃO - NOVEMBRO ROXO: AUDIÊNCIA PÚBLICA



Carlos Roberto

Síndico Cond. SMILE



- Entrevistas em Poadcasts
- Entrevista na Eletromidia (Tema: Comunicação)
- Entrevista Condomínio Informal – CondTV
- Importância do Preparo do Síndico.

A screenshot of a video player showing a panel discussion. Four men in blue polo shirts are seated around a large blue circular table. The table has mugs with the "CONDOMÍNIO informal" logo and notebooks. The background features a blue wall with the show's logo and a city skyline graphic. The video player interface includes a play bar at the bottom with the time "26:41 / 27:52" and various control icons.

importância da PREPARAÇÃO do síndico para desenvolver a FUNÇÃO - Condomínio Informal



LINKS Entrevistas Youtube na íntegra

Entrevista DRC Engenharia: Importância das Manutenções
<https://www.youtube.com/watch?v=V5QtMiYVI5g>

Participação em Programas: Importância da Capacitação
<https://www.youtube.com/watch?v=fq4C-lABetg>

Participação em Programas: Barulho em Condominio1
<https://www.youtube.com/watch?v=lYJNWsbbTHg>

Participação em Programas: Barulho em Condominio2
<https://www.youtube.com/watch?v=aT-b8X5XQZY&t=5s>

Entrevista CondTV

Lidar com Barulhos no Condomínio





CONDOMÍNIOS QUE ADMINISTRO:



CONDOMÍNIO CLUBE SMILE



6 Torres | 320 Apartamentos



4 Funcionários orgânicos + 14 Terceirizados



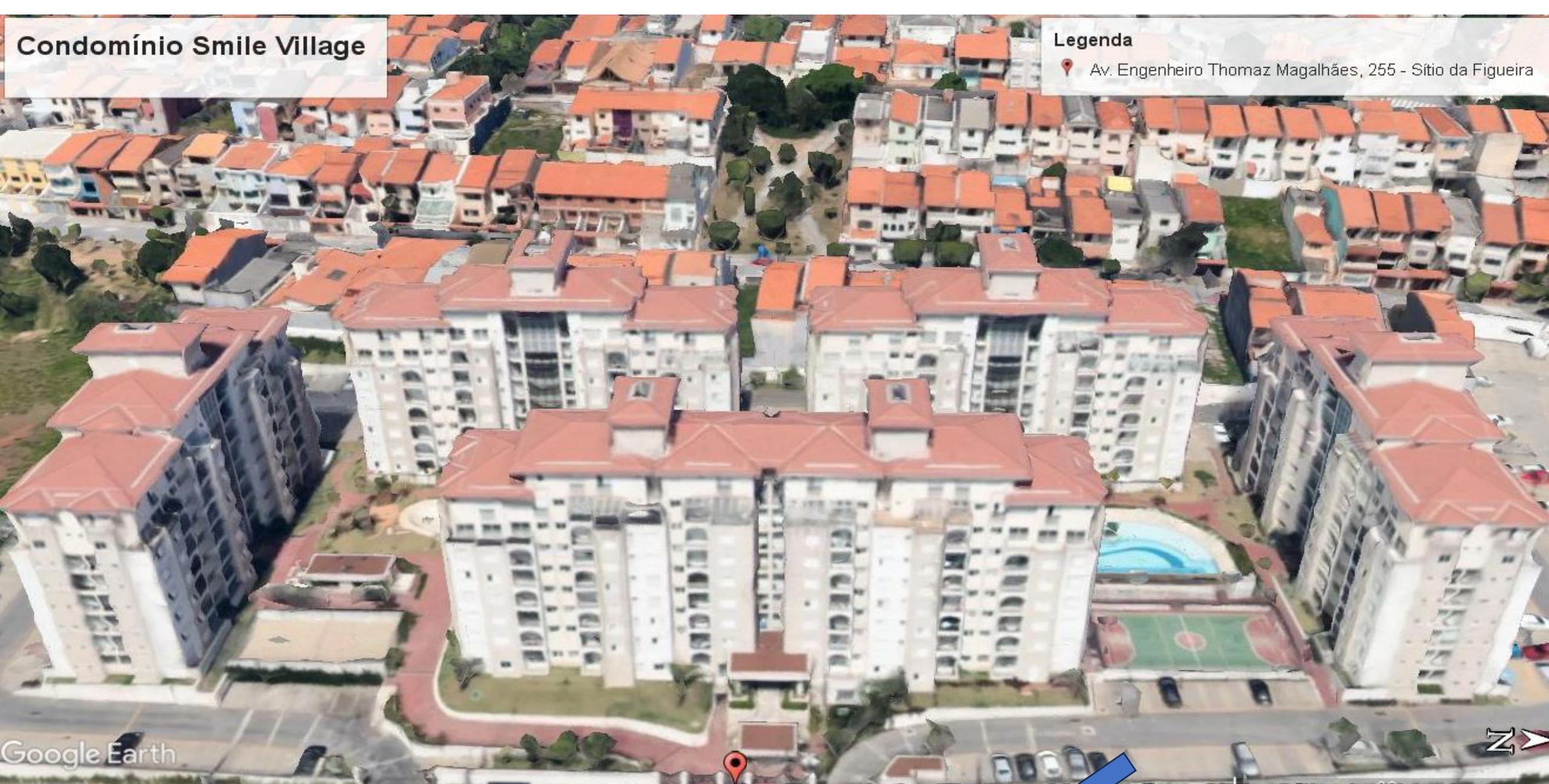
Síndico eleito 3 vezes consecutivas



Condomínio Smile Village

Legenda

Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira



Google Earth

Imagem Landsat / Compostela



Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira

30m

[Link, favor Clicar segurando tecla CTRL: Smile 360](#)





OBJETIVO DE GESTÃO – Inclusão e Bem Estar

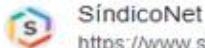
Meio ambiente, Social e Governança



Manutenção do condomínio

Segundo ele, estruturas em dia quase sempre também representam uma valorização em torno de **15% e 20% sobre o valor cobrado tanto para locação quanto para venda.** "É um investimento que sempre contribui para o fechamento do negócio. Isso inclui uma boa pintura, instalações elétricas e hidráulicas, entre outros.

16 de nov. de 2016



SíndicoNet

<https://www.sindiconet.com.br> > ... > Notícias > Mercado

Espaço Pet

X Área Pet em Condomínios. - SíndicoLegal.com
sindicolegal.com

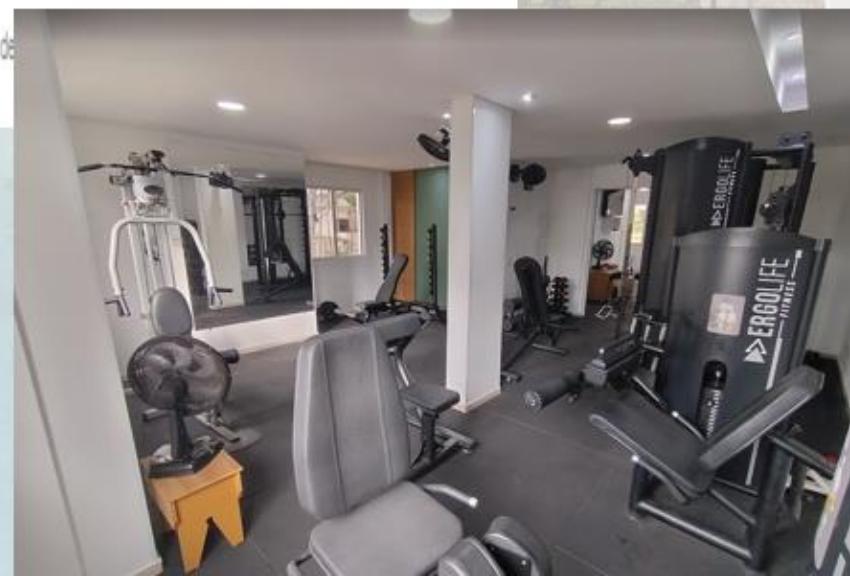


Condomínios com espaço pet costumam ser mais valorizados



Academia

De acordo com os especialistas do mercado imobiliário, uma academia completa e totalmente funcional pode valorizar o imóvel em **até 20%**, justificando o investimento inicial na construção do espaço e aquisição dos equipamentos.



Mercadinho

A Gazeta®

nos condomínios val...

Investimento

Mercadinhos nos condomínios valorizam imóvel em até R\$ 30 mil

Comodidade para os moradores, os mercados autônomos estão na mira de quem procura comprar ou alugar

Publicado em 15 de junho de 2024 às 08:00- Atualizado há 4 dias

4min de leitura



ESTADÃO



Mercadinho de condomínio vira a bola da vez e pode valorizar imóvel em até R\$ 50 mil

DOR NOS CONDOMÍNIOS

DEIXAR DE FAZER AS MANUTENÇÕES NA HORA CERTA:

5x

CUSTO COM MANUTENÇÃO
CORRETIVA
UNICAMP

-30 %

DESVALORIZAÇÃO DO
IMÓVEL
CREA E CBIC

-50 %

REDUÇÃO DA VIDA ÚTIL
UFRJ

53 %

DOS SINDICOS DIZEM QUE A
MANUTENÇÃO É A MAIOR DOR
SÍNDICONET

PORQUE NÃO ACONTECE COMO DEVERIA?
FALTA DE CONHECIMENTO, PROCESSOS E TEMPO.



Síndico



MANUTENÇÕES

monday.com Convidado

Página inicial

Meu trabalho

Todos os quadros

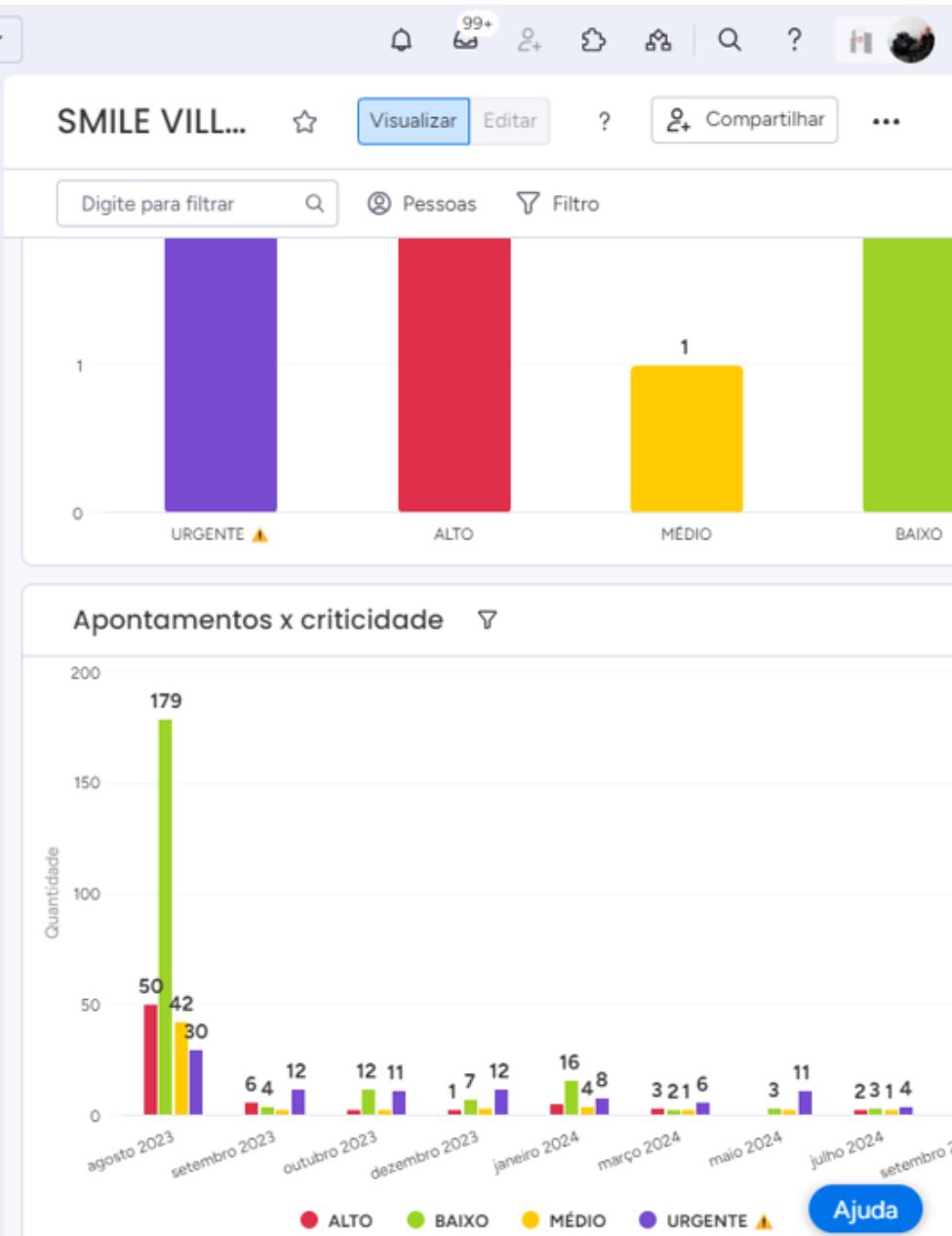
Search +

- INSPEÇÃO DIARIA (SMILE)
- INSPEÇÃO SEMANAL (SMILE)
- INSPEÇÃO QUINZENAL (SMILE)
- INSPEÇÃO MENSAL (SMILE)
- INSPEÇÃO SEMESTRAL (SMILE)
- RELATÓRIOS/ LAUDOS (SMILE)
- PENDENCIAS
- SMILE VILLAGE - REL. FOTOGRÁFICO C...
- SMILE VILLAGE - EVOLUÇÃO MÊS
- SMILE VILLAGE - GRÁFICO**
- SMILE VILLAGE - ORÇAMENTO
- SMILE VILLAGE - ACESSOS
- SMILE VILLAGE - CADASTRO DE FORNE...

Você é convidado(a) aqui

Obtenha todo o poder da monday.com

Crie sua conta



SMILE VILLAGE - REL. FOTOGRÁFICO COND.

INICIO Padrão NC VAZIO CL Tabela +

Criar elemento Q. Pesqui... Pessoas Filtro /1 Ordenar /2 Ocultar /8 Agrupar por ...

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

| Elemento | Criticidade | Foto | Descrição | Stat. |
|--|-------------|------|---|-------|
| TORRE 1 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA | 0 - URGENTE | | Evidenciado necessidade de instalação de manômetro; torn... | NC |
| TORRE 2 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA | 0 - URGENTE | | Evidenciado necessidade de instalação de manômetro; torn... | NC |
| TORRE 3 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA | 0 - URGENTE | | Evidenciado necessidade de instalação de manômetro; torn... | NC |
| TORRE 4 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA | 0 - URGENTE | | Evidenciado necessidade de instalação de manômetro; torn... | NC |

| | | | | | | | |
|-----|------------|----------|---|-------------------------------|--------|---------|--|
| 257 | 5051029831 | 1 - Alto | Evidenciado estrutura metálica do deck oxidada. | ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS COMUNS | TERREO | PISCINA | |
|-----|------------|----------|---|-------------------------------|--------|---------|--|

| | | | | | | | |
|-----|------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------|---------|--|
| 259 | 5051029970 | 1 - Alto | Evidenciado deck desnivelado. | ÁREAS TÉCNICAS E ÁREAS COMUNS | TERREO | PISCINA | |
|-----|------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------|---------|--|



MANUTENÇÕES

| Nota dos Itens | Item | Requisitos de Verificação | Notas | Pesos |
|--------------------|---|---------------------------|-------|-------|
| 1. | Preservação das Áreas Comuns | 2,9 | 10% | |
| 2. | Sistema de Distribuição e Captação de Água | 2,5 | 18% | |
| 3. | Instalações Elétricas | 0,0 | 18% | |
| 4. | Sistemas de Automação, Lógica e Comunicação | 7,5 | 16% | |
| 5. | Sistemas de Combate a Incêndio | 10,0 | 18% | |
| 6. | Segurança do Trabalho | 5,0 | 10% | |
| 7. | Gestão da Qualidade | | 10% | |
| MÉDIA FINAL | | 4,24 | | |

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Ótimo (10,0 - 9,5); Muito Bom (9,4 - 9,0); Bom (8,9 - 7,5); Regular (7,4 - 6,5); Ruim (6,4 - 0,0).



1

Legenda: "NA" - Não Aplicável

| Nota dos Itens | Item | Requisitos de Verificação | Notas | Pesos |
|--------------------|---|---------------------------|-------|-------|
| 1. | Preservação das Áreas Comuns | 2,4 | 10% | |
| 2. | Sistema de Distribuição e Captação de Água | 8,6 | 18% | |
| 3. | Instalações Elétricas | 6,8 | 18% | |
| 4. | Sistemas de Automação, Lógica e Comunicação | 9,3 | 16% | |
| 5. | Sistemas de Combate a Incêndio | 10,0 | 18% | |
| 6. | Segurança do Trabalho | 8,3 | 10% | |
| 7. | Gestão da Qualidade | 10,0 | 10% | |
| MEDIA FINAL | | 8,12 | | |

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Ótimo (10,0 - 9,5); Muito Bom (9,4 - 9,0); Bom (8,9 - 7,5); Regular (7,4 - 6,5); Ruim (6,4 - 0,0).



3

Legenda: "NA" - Não Aplicável

| Nota dos Itens | Item | Requisitos de Verificação | Notas | Pesos |
|--------------------|---|---------------------------|-------|-------|
| 1. | Preservação das Áreas Comuns | 4,0 | 10% | |
| 2. | Sistema de Distribuição e Captação de Água | 6,7 | 18% | |
| 3. | Instalações Elétricas | 2,5 | 18% | |
| 4. | Sistemas de Automação, Lógica e Comunicação | 7,5 | 16% | |
| 5. | Sistemas de Combate a Incêndio | 10,0 | 18% | |
| 6. | Segurança do Trabalho | 8,3 | 10% | |
| 7. | Gestão da Qualidade | 6,0 | 10% | |
| MÉDIA FINAL | | 6,48 | | |

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Ótimo (10,0 - 9,5); Muito Bom (9,4 - 9,0); Bom (8,9 - 7,5); Regular (7,4 - 6,5); Ruim (6,4 - 0,0).

Legenda: "NA" - Não Aplicável



2

OBJETIVO

| Nota dos Itens | Item | Requisitos de Verificação | Notas | Pesos |
|--------------------|---|---------------------------|-------|-------|
| 1. | Preservação das Áreas Comuns | 3,4 | 10% | |
| 2. | Sistema de Distribuição e Captação de Água | 8,6 | 18% | |
| 3. | Instalações Elétricas | 10,0 | 18% | |
| 4. | Sistemas de Automação, Lógica e Comunicação | 10,0 | 16% | |
| 5. | Sistemas de Combate a Incêndio | 10,0 | 18% | |
| 6. | Segurança do Trabalho | 8,3 | 10% | |
| 7. | Gestão da Qualidade | 10,0 | 10% | |
| MEDIA FINAL | | 8,92 | | |

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Ótimo (10,0 - 9,5); Muito Bom (9,4 - 9,0); Bom (8,9 - 7,5); Regular (7,4 - 6,5); Ruim (6,4 - 0,0).

Legenda: "NA" - Não Aplicável



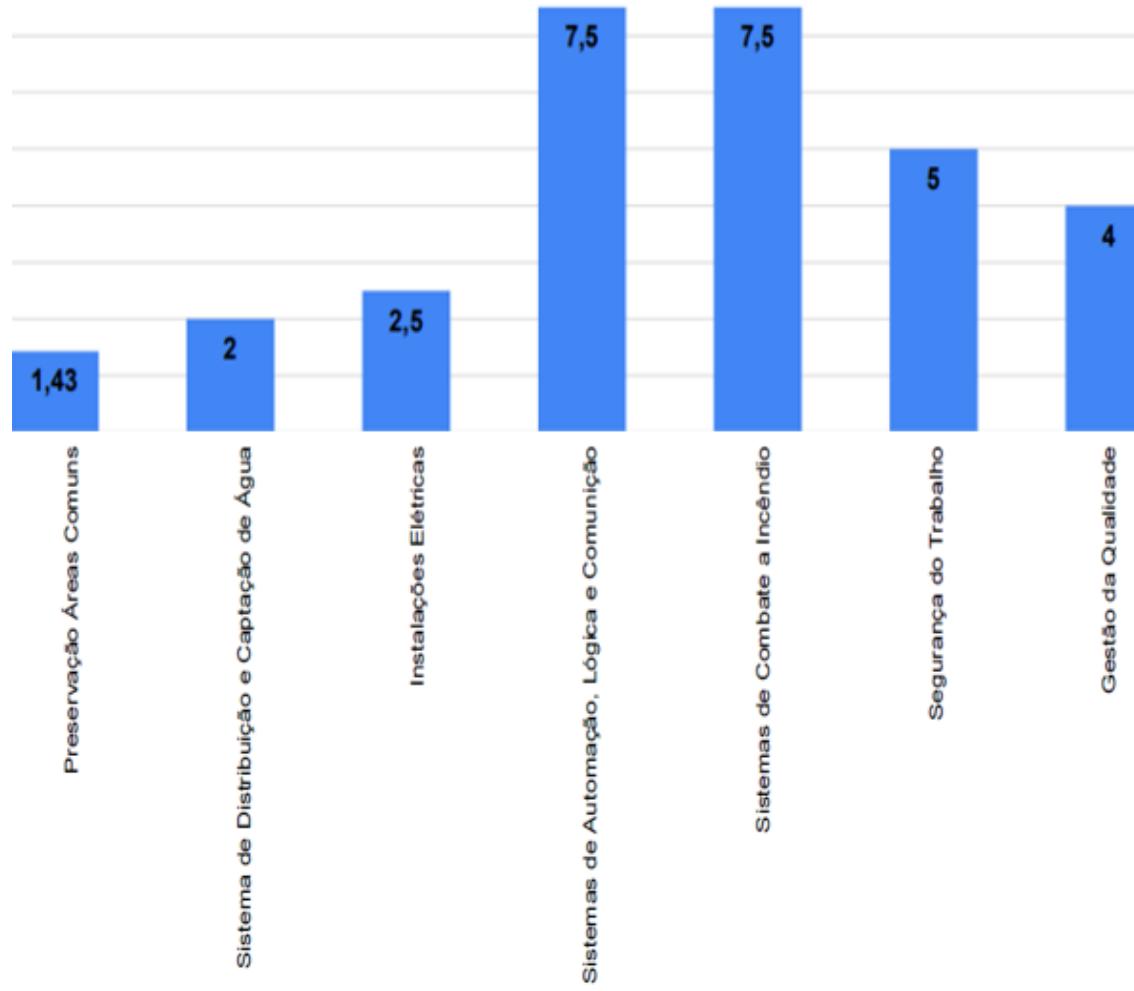
4

Legenda: "NA" - Não Aplicável

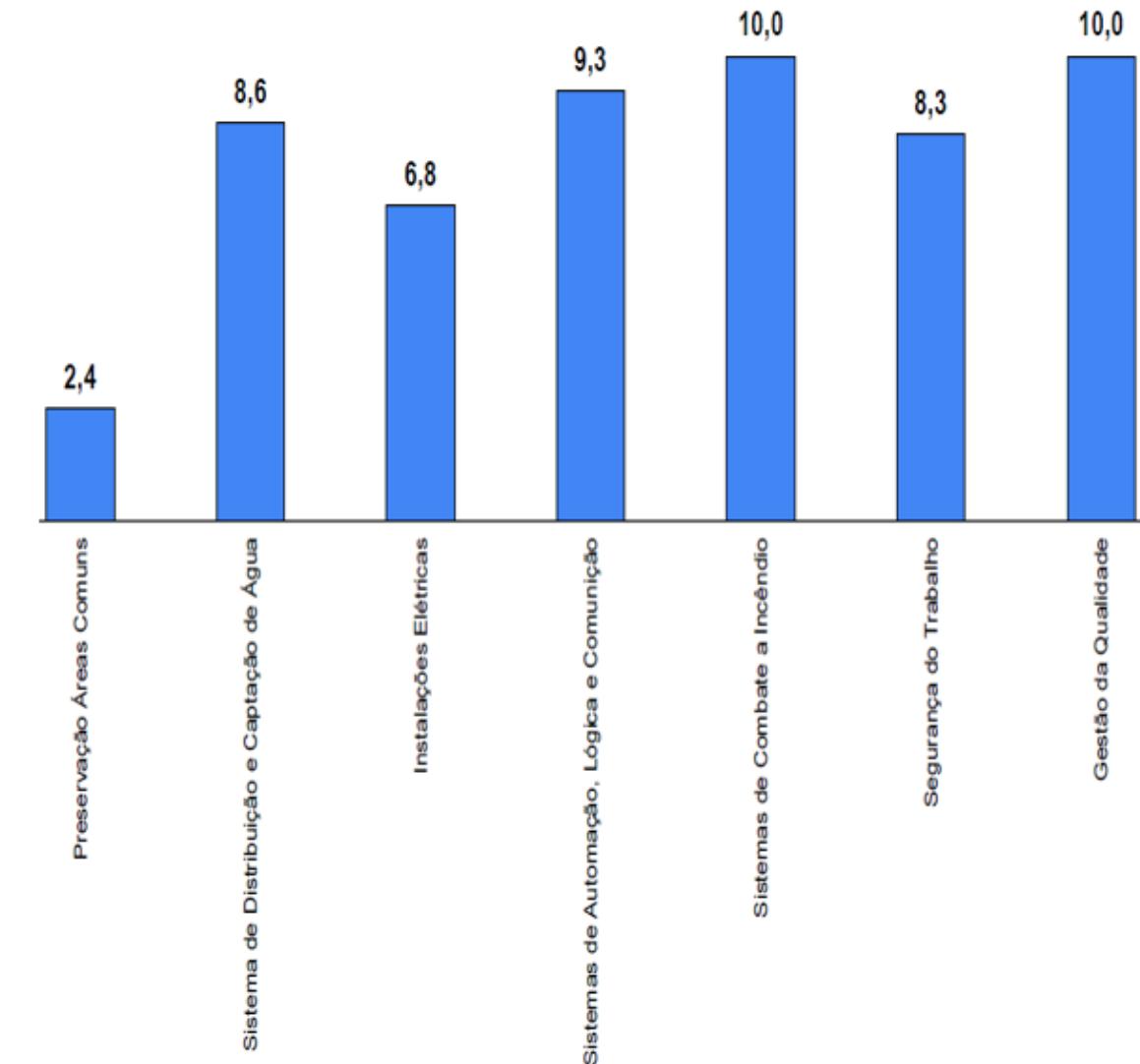


MANUTENÇÕES

2021



2024





ESG – Implementação Novas Tecnologias Sustentáveis



MEDIÇÃO INDIVIDUAL INTELIGENTE DE ÁGUA
para condomínios horizontais.

- Medição individual do consumo on line
- Redução até 30% na conta
- Alertas de vazamentos on line
- Gestão do consumo por aplicativo
- Previsão do valor da conta
- Valorização até 10% dos imóveis
- Solução sustentável (ESG)
- Tecnologia IoT (internet das coisas)





ESG – Implementação Novas Tecnologias Sustentáveis



Monitoramento inteligente de nível

**Monitoramento 360 graus, on line, que garante
maior segurança, economia e confiabilidade**

- Níveis das caixas d'água
- Entrada de água
- Tempo de funcionamento das bombas
- Consumo de energia das bombas
- Temperatura e vibração das bombas
- Alertas on line pelo celular
- Identifica problemas, antes que o fornecimento de água seja afetado.



OBJETIVO DE GESTÃO



Tenho como objetivo central ter um raio X do condomínio, definir prioridades através de Processos, Pessoas e Tecnologias, implantação de um Plano Diretor.

Implantações e inovações serão planejadas e implementadas, tudo com total transparência.

Tirei o condomínio da UTI:

- Previsão Orçamentária x Realizado não fechava;
- Acordos com Inadimplentes;
- Demolição e Reconstrução de 80m de muro com vício construtivo;
- Individualização do Sistema de gás com a Comgás
- Revitalização de todas as áreas de laser
- Mudanças empresa de portaria e limpeza, economia R\$ 72.000,00/ano;
- Melhorias em Segurança: Implantação de Biometria Digital, migrado para facial, Sistema de Tag Veicular;
- Revitalização de mais de 50% das câmeras que estavam sem funcionar;
- Academia: Reforma e revitalização com locação de equipamentos novos (ESG);
- Espaço pet: Criação (ESG);
- Troca de Relógios de Água e sistema de acompanhamento de gasto em implantação (padrão ESG)
- Implantação de Mini Mercado (ESG);
- Troca de todas as válvulas das descargas por válvulas ecológicas consumindo 50% menos água (ESG);
- Troca de Deck de Madeira por Deck Ecológico (Plástico), sem manutenções anuais (Verniz), Sem Cupins (ESG).





METODOLOGIA DE ADMINISTRAÇÃO



Ênfase em manutenções preventivas, onde é muito mais barato que as corretivas



Elaboração de diagnóstico condominal para estruturar um plano de ações.



Otimização de recursos e redução de interrupções nos serviços como elevadores, abastecimento de água





Comunicação efetiva e assertiva

- Reuniões
- Avisos:
 - App administradora
 - Eletromidia (elevadores)
 - Quadro de avisos
 - e-mail
 - Whatsapp (Grupo sem conversas)





AVALIAÇÕES (MORADORES)



Talita Olivieri
Smile Village Vila Prudente

Um síndico acessível e disposto a resolver os problemas prontamente.



Raissa Cleto
Smile Village Vila Prudente

Ótimo síndico, me atendeu todas as vezes que eu precisei e transparência total!



Magda Miyashiro
Smile Village Vila Prudente

Um síndico excepcional, competente, eficiente, eficaz, pró ativo e principalmente DISCIPLINADO!!!!
Tem o meu respeito e admiração!!!



Caio Cordeiro
Smile Village Vila Prudente

Um dos melhores síndicos que já vi atuando. Comprometido, determinado, detalhado, conhecimento técnico em várias áreas. Indico para qualquer prédio!



Fabiana Moreira Gaviolli
Smile Village Vila Prudente

Resido há 10 anos no Smile Village Vila Prudente e sempre tivemos problemas gravíssimos com os síndicos. Desde que o Carlos assumiu vejo a evolução do condomínio, do zelo, da transparéncia, trabalho incessante e honestidade. Sou grata por finalmente encontrarmos alguém profissional com suas habilidades.



CARLOS ROBERTO DIAS MARTINS

Síndico Profissional



Pessoas, Processos e Tecnologia

Sua Família e Patrimônio em Boas Mão





CARLOS ROBERTO DIAS MARTINS

SÍNDICO PROFISSIONAL

https://sindlink.com/sindico/carlos_sindico

 crdmartins@gmail.com

 11 98495-9670

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

