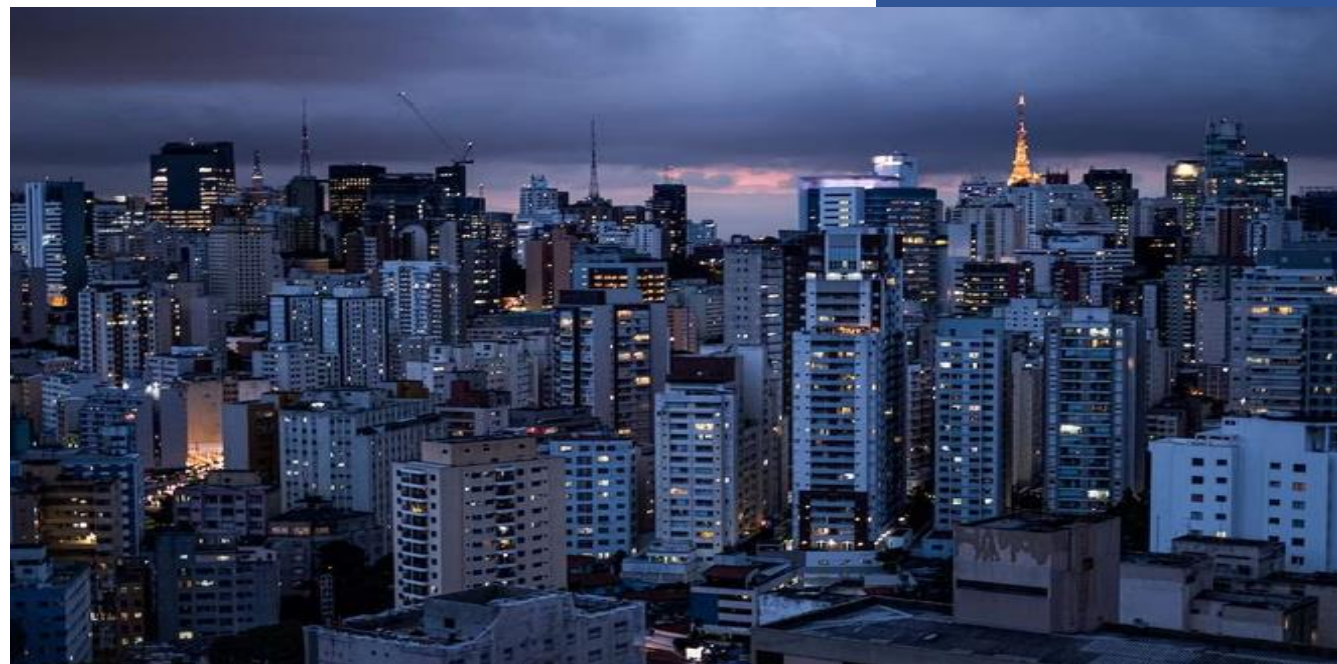




CARLOS ROBERTO DIAS MARTINS
SÍNDICO PROFISSIONAL



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

informe sp

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

informe**sp**

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



Carlos Roberto

Síndico Cond. SMILE



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



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



Entrevista CondTV

Lidar com Barulhos no Condomínio

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=IYJNWsbbTHg>

Participação em Programas: Barulho em Condominio2

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





CONDOMÍNIOS QUE ADMINISTRAMOS:



CONDOMÍNIO CLUBE SMILE



6 Torres | 320 Apartamentos



4 Funcionários orgânicos + 14 Terceirizados

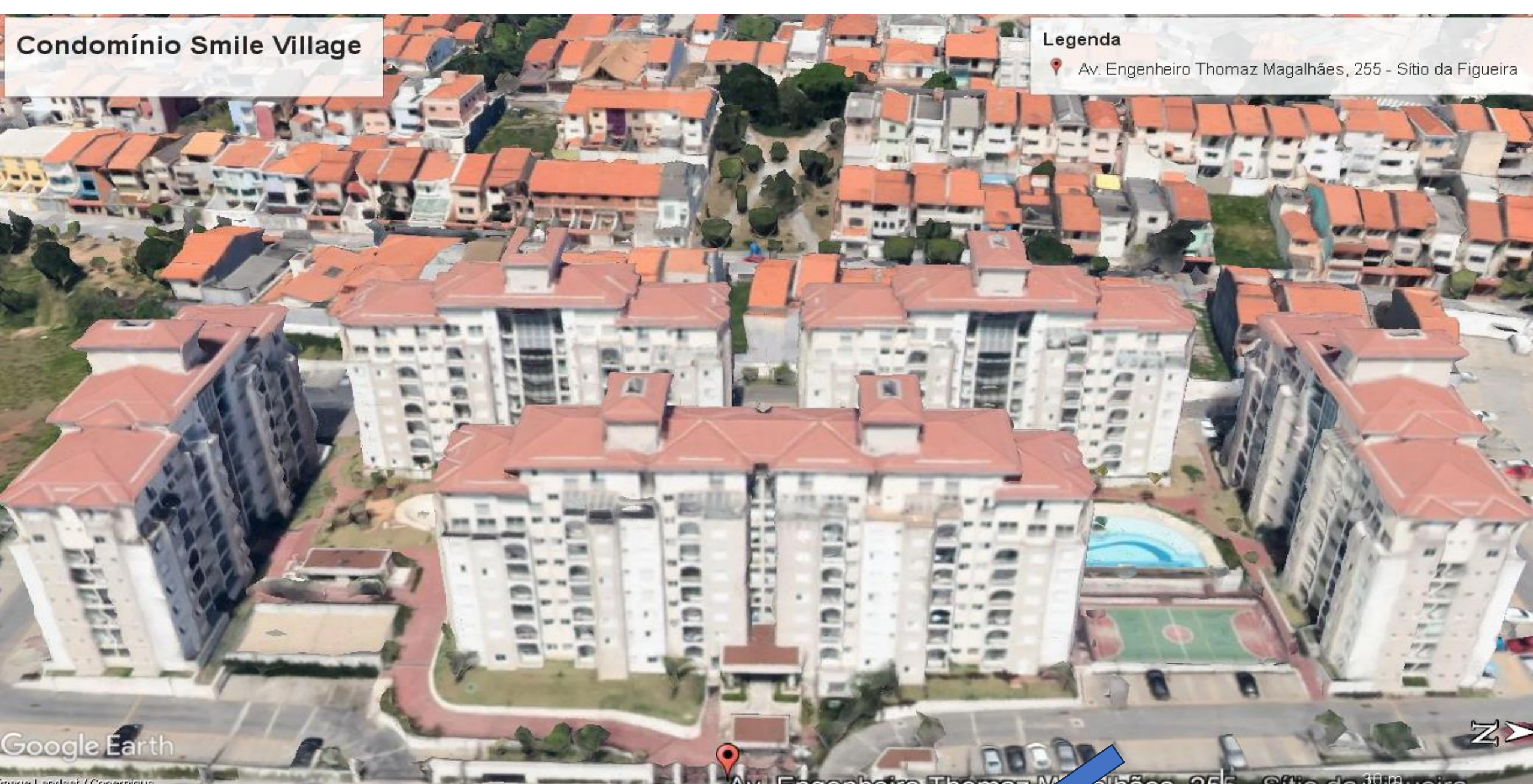


Síndico eleito 3 vezes consecutivas



Condomínio Smile Village

Legenda
Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira



Google Earth

[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



Área Pet em Condomínios. - SíndicoLegal.com



SíndicoLegal.com
LEIS E GESTÃO CONDOMINIAL

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. 3 de



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

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 SÍNDICOS 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 VILL...

Visualizar

Editar

Compartilhar

Digite para filtrar

Pessoas

Filtro

1

URGENTE

ALTO

MÉDIO

BAIXO

Apontamentos x criticidade

Quantidade

179

50

42

30

6

4

12

12

11

1

7

12

16

4

8

3

2

1

6

3

11

2

3

1

4

ALTO

BAIXO

MÉDIO

URGENTE

Ajuda

SMILE VILLAGE - REL. FOTOGRÁFICO COND.

Integrar

Automatizar

Convidar

INICIO

Padrão

NC

VAZIO

CL

Tabela

+

criar elemento

Pesqui...

Pessoa

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, tom.	NC
TORRE 2 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA	0 - URGENTE		Evidenciado necessidade de instalação de manômetro, tom.	NC
TORRE 3 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA	0 - URGENTE		Evidenciado necessidade de instalação de manômetro, tom.	NC
TORRE 4 BARRILETE BARRILETE HIDRÁULICA	0 - URGENTE		Evidenciado necessidade de instalação de manômetro, tom.	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

Tipo	Item	Requisitos de Verificação	Notas	Pesos
Nota dos Itens	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	5,0	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).

Legenda: "NA" - Não Aplicável

OBJETIVO

INICIO

1

Tipo	Item	Requisitos de Verificação	Notas	Pesos
Nota dos Itens	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%
MÉDIA 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).

Legenda: "NA" - Não Aplicável

OBJETIVO

HOJE

3

Tipo	Item	Requisitos de Verificação	Notas	Pesos
Nota dos Itens	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

OBJETIVO

Ruim

2

Tipo	Item	Requisitos de Verificação	Notas	Pesos
Nota dos Itens	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%
MÉDIA 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

OBJETIVO

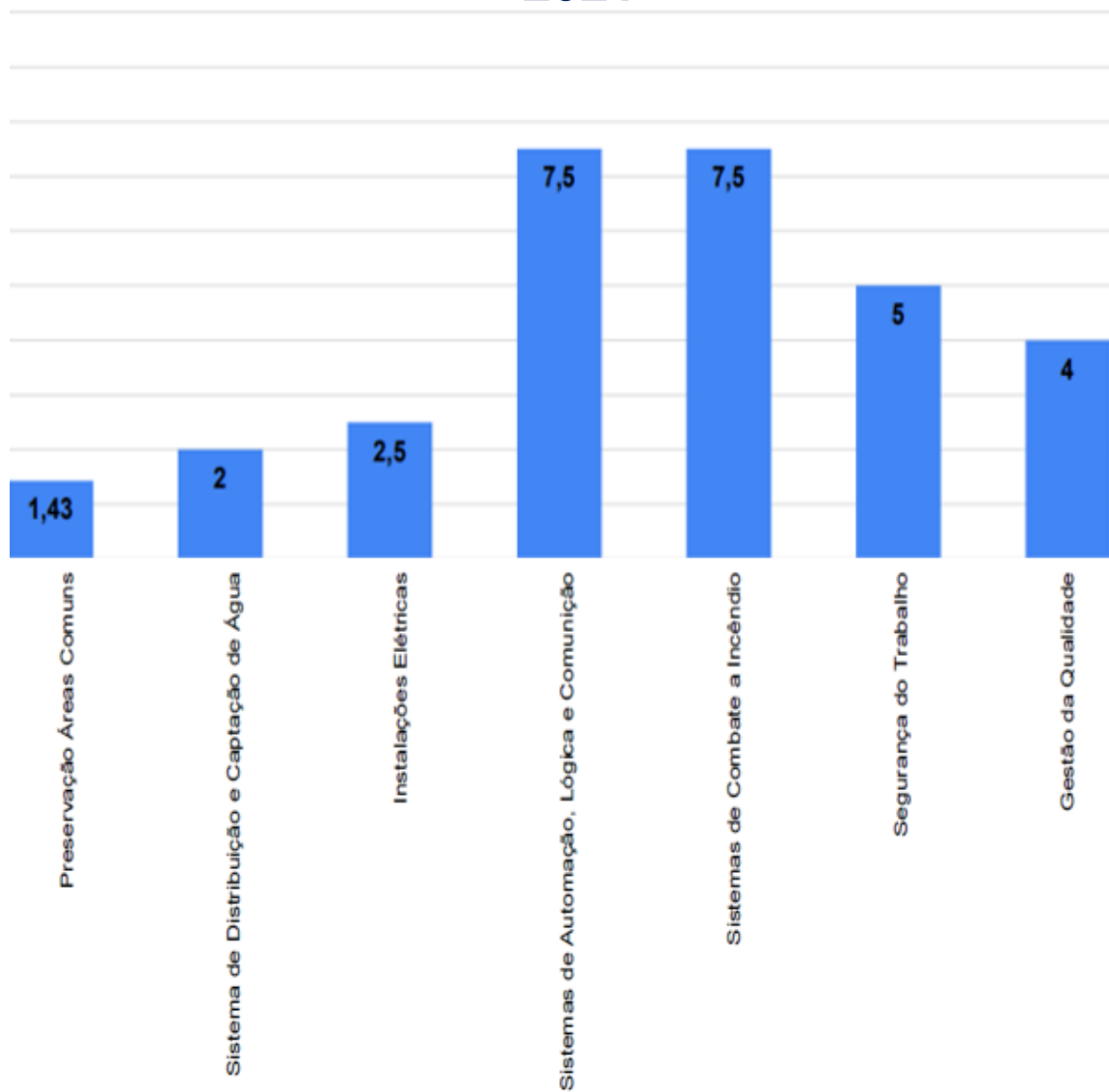
HOJE

4

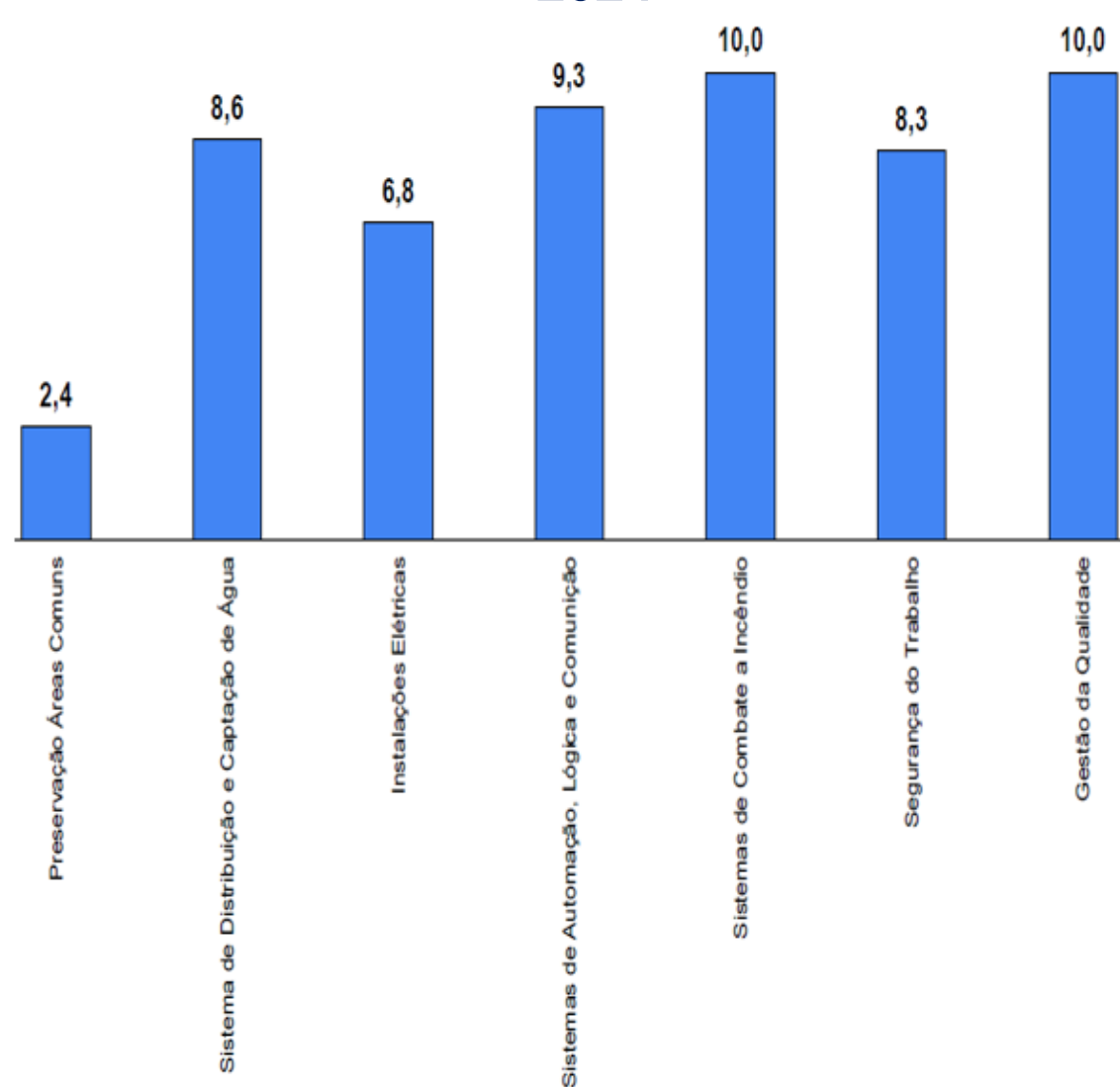


MANUTENÇÕES

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 lazer
- 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 condominial 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)



TA	Talita Olivieri Smile Village Vila Prudente Um síndico acessível e disposto a resolver os problemas prontamente.	★★★★★
RA	Raissa Cleto Smile Village Vila Prudente Ótimo síndico, me atendeu todas as vezes que eu precisei e transparência total!	★★★★★
MA	Magda Miyashiro Smile Village Vila Prudente Um síndico excepcional, competente, eficiente, eficaz, pró ativo e principalmente DISCIPLINADO!!!! Tem o meu respeito e admiração!!!	★★★★★
CA	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!	★★★★★
FA	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 transparência, 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 Mãos



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)

