



**Condo Manage**

Síndico Profissional

**20 anos de experiência em condomínio**



# Quem somos?

- 20 anos de experiência conjunta em condomínios;
- Mestrado em Engenharia da Computação pelo IPT/USP;
- 19 anos de experiência em Gerência Sênior em multinacionais; na gestão operacional, administrativa, pessoal e financeira;
- Empresas IBM, BASF, CPM, POLITEC, SONDA IT e CAPGEMINI;
- Formação no Secovi em Administração de Condomínios;
- Professor Universitário de Gestão de Serviços na Fipen - Anglo.



Celso Lima



Flávia Lima

- Bacharel em Publicidade e Propaganda;
- 20 anos de experiência operacional em gestão de condomínio-clubes;
- Facilidade de relacionamento;
- Experiência com decoração e realização de eventos (natal, dia das crianças, festa junina, carnaval, feira, bazar).

# Quem somos?



Jefferson Kochnoff

Síndico profissional e administrador de empresas:

- Formação na GABOR RH;
- 10 anos de experiência em condomínio Flamboyant, de grande porte;
- Gerente operacional e Síndico da Condomage;
- Ex-funcionário Volkswagen, inspetor de auditoria e supervisor de produção em multinacional de metalúrgica.

Administrador de Empresas com especialização na área condominial, gerenciamento de projetos e TI (CRA-SP 035901):

- Posições de gerência em TI e RH em multinacionais de grande porte;
- Atuação na área condominial desde 1998;
- Especialização em Adm. de Condomínios pela Universidade Secovi e pela Escola Paulista de Direito;
- Membro do Grupo de Excelência em Adm. de Condomínios (GEAC) do CRA-SP.



Reinaldo Palma





# Nossa missão

Melhorar a qualidade de vida do condômino com excelência na prestação de serviço, equilíbrio e empatia para o bem comum.

## **Equipe de especialistas**

- **Engenheiro Civil (calculista estrutural e perito em vícios construtivos)**
- **Engenheiro de Segurança**
- **Arquiteta (design e legalização)**
- **Engenheiro elétrico**
- **Hidráulica;**
- **Consultor de Segurança Empresarial**
- **Auditoria Contábil e Financeira**
- **Direito Condominial**

# Certificações

**Condo Manage**  
Síndico Profissional

## Administração de Condomínios pelo SECOVI



PREMIAÇÃO:  
CASE DE SUCESSO ENTRE  
4 FINALISTAS DE SP





Formação em Direito Condominial pela Karpat →

**KARPAT**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS



**Grupo DS&S Consultoria**  
**Condomínio e Imóveis**

## CERTIFICADO

Certificamos que **CELSO DE SOUZA LIMA** participou da **10ª edição do CURSO INTENSIVO ON-LINE DE DIREITO CONDOMINIAL**, realizado nos dias 07, 08, 09 e 10 de dezembro, com carga horária total de 12 horas, ministrado por *Cristiano De Souza Oliveira*.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2020.

  
De Souza & Souza Consultoria e Treinamento Empresarial Ltda.  
Profa. Maria Isabel da Silva  
Diretora Pedagógica

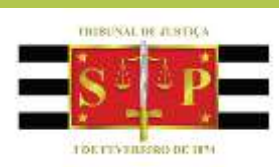
# Certificações



Seguro de responsabilidade civil de R\$ 1 milhão



Governança - COBIT (Control Objectives for Information and Related Technology)

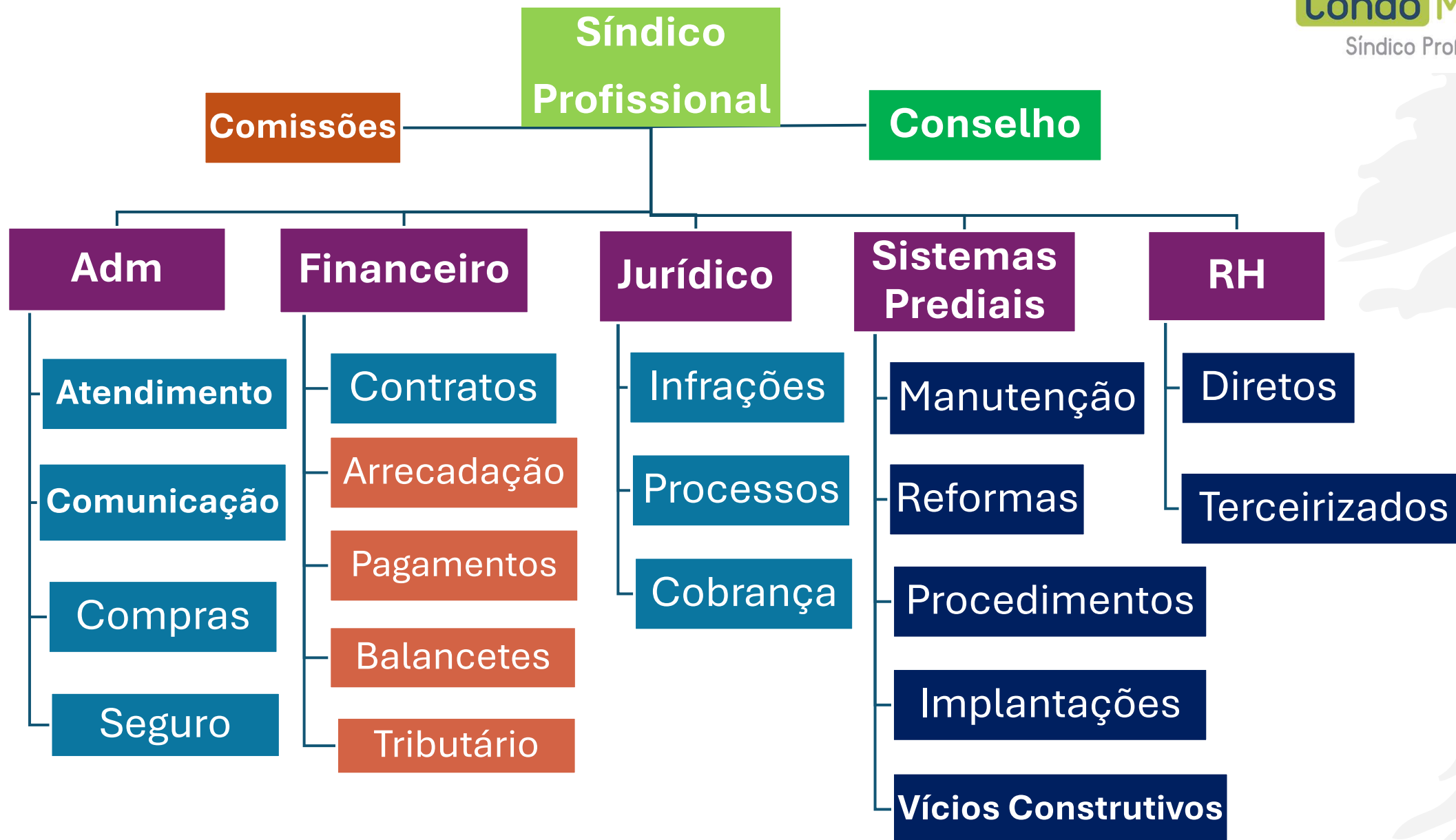


Certidões Negativas Federal, Estadual e Municipal da empresa e sócios



Membro e conselheiro da AVIVE (ONG de defesa da mata do campo de golfe da Vila São Francisco)

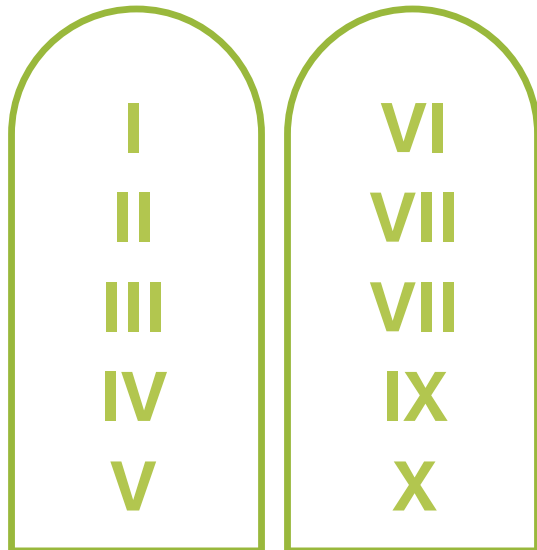




# + de 45 SISTEMAS PREDIAIS & 30 OBRIGAÇÕES LEGAIS

Caixas D'água	Combate a Incêndio	Plano Diretor	Correspondências	Salão de Jogos
Bombas	Interfonia	Playground	Internet	Vícios Construtivos
Telhados	Garagem	Brinquedoteca	Salões	Espaço Pet
Esgoto	Limpeza	Piscina & Aquecimento	Churrasqueiras	Banho & tosa pet
Elétrica	Jardinagem	Segurança	Academia	Poço / ETA
Desinset / Desrat	Iluminação	Bio-Segurança	Acessibilidade	Sinalização
SPDA	Lixo	Controle de acesso	Fachadas	Ar-condicionado
Elevadores	Portões	Câmeras	Bicicletário	Gerador
Gás	Portaria	Antena	Portal	Eventos

# 10 Mandamentos



Limitar os gastos;

Dividir funções e responsabilidades;

Conhecer a legislação;

Organizar processos;

Perceber as demandas;

Usar autoridade sem autoritarismo;

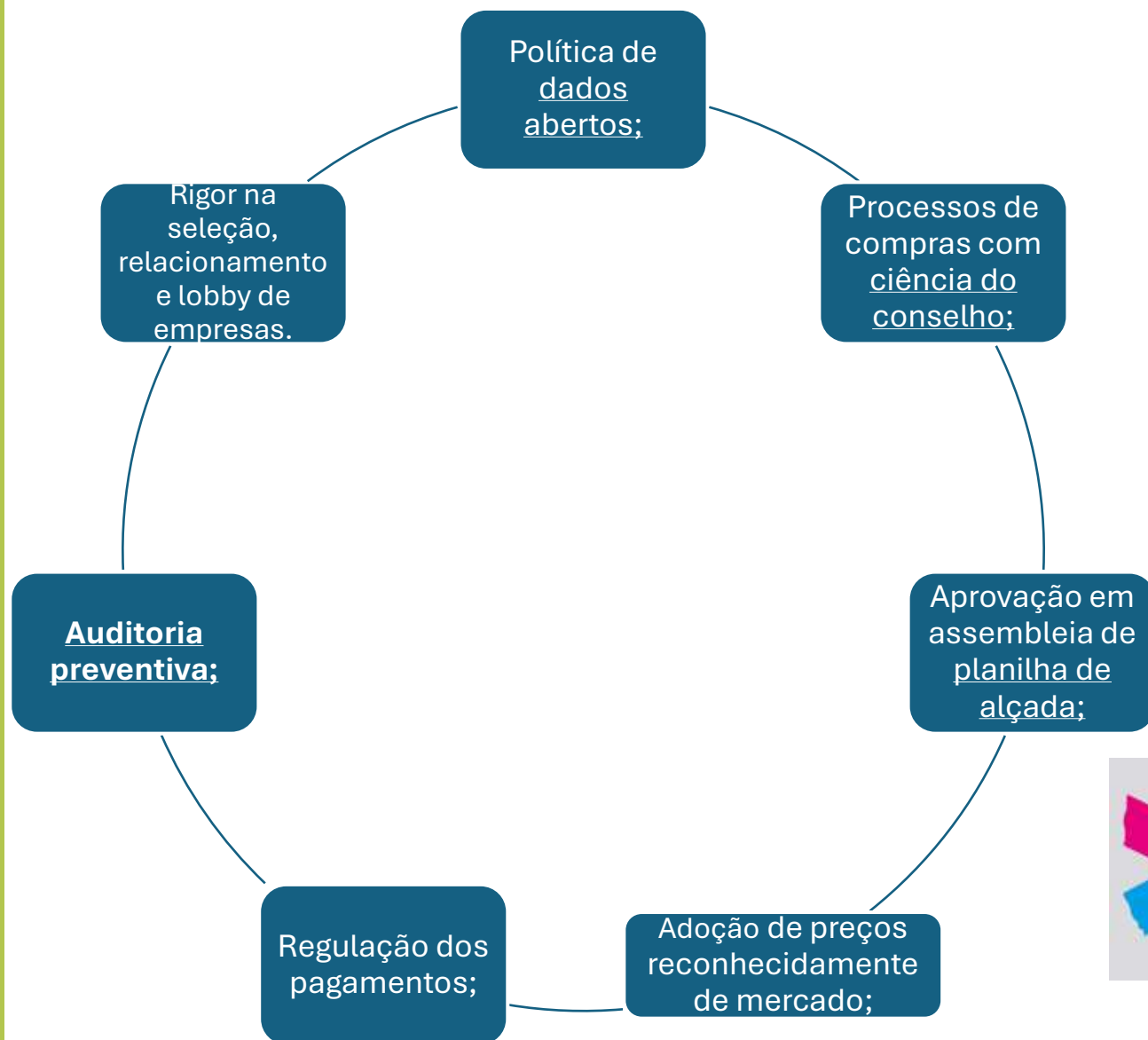
Conhecer bem o condomínio ;

Agir com criatividade;

Nunca descuidar da manutenção;

Se comunicar estrategicamente.

# Práticas Anti-Corrupção



**UNIDOS  
CONTRA A  
CORRUPÇÃO**



DIREITO RIO  
DIREITO SP

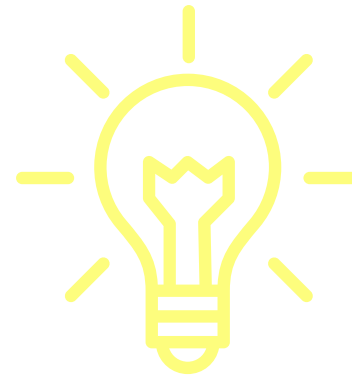


Largo conhecimento multidisciplinar trazendo atualização e inovação em melhorias;

**Comunicação**: ouvir e dialogar, antecipação, retorno, precisão e transparência

Excelência operacional: seu condomínio limpo, bonito, organizado e seguro.

## Diferenciais e agregação



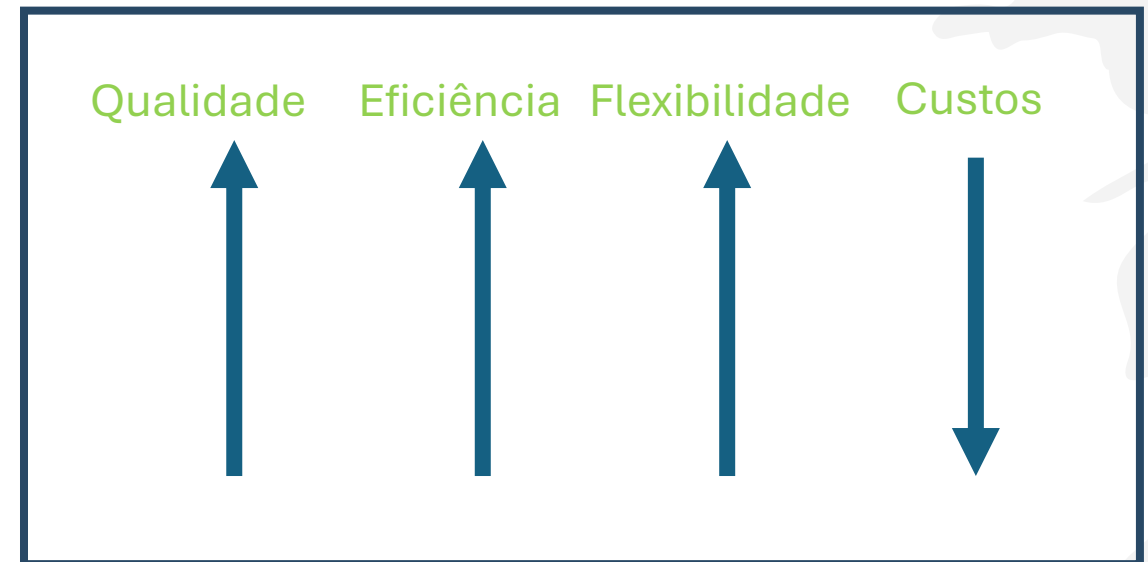
4. Capacidade de entrega - foco em resultados com métricas objetivas;

5. Gestão de contratos – avaliação de oportunidades para renegociação de contratos;

Por exemplo:

- Terceirização;
- Serviços de Manutenção;
- Material de Limpeza;
- Contas de consumo;
- Automação;
- Assessorias.

## Diferenciais e agregação



# Diferenciais e agregação



6. Gestão de desempenho

(orgânicos e terceiros);

7. Gestão de manutenção

predial/os.

# Calendário de Manutenção Preventiva

NBR 5674

- Anual - Mensal - Semanal - Diária;
- Dezenas de itens a mais do que recomenda o manual da construtora.

PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA																
n.	item	Frequência	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ultima	Proxima
1	SPDA - Para-raios	1- Anual													22/02/2021	21/02/2024
2	Corrimões blocos - revisão - pintura	1-Bienal													01/03/2023	01/03/2024
3	SEGURO	1- anual													12/03/2023	12/03/2024
4	Telhados/Rufos/Pingadeiras	1- Semestral													23/09/2023	23/03/2024
5	Coberturas centros de medição, área lazer e portaria	1- anual													01/04/2023	01/04/2024
6	Extintores carga	1- Anual/À cada 5 anos													01/05/2023	01/05/2024
7	tubulações de água e esgoto	1- anual													01/05/2023	01/05/2024
8	Limpeza de rede dos esgoto - prumada	1- Anual													10/05/2023	10/05/2024
9	Caixa de entrada, quadros e centro de medição	1- Semestral													01/12/2023	01/06/2024
10	Rejuntas e Vedações e Revestimentos	1- anual													01/06/2023	01/06/2024
11	Lages, vigas e pilares	1- anual													01/06/2023	01/06/2024
12	Limpeza de rede dos esgoto - caixa	1- Semestral													10/11/2023	10/06/2024
13	Bombas de recalque/Quadros de comando	1- Semestral													20/12/2023	20/06/2024
14	Esquadrias, vidros e sistemas de fixação	1- anual													01/07/2023	01/07/2024
15	Desratização - desinsetização	1- Semestral													15/07/2023	15/07/2024
16	Caixas D'água (Limpeza)	1- Anual													18/07/2023	18/07/2024
17	Brigada de Incendio	1- anual													01/10/2023	01/10/2024
18	Fachada - inspeção e lavagem	1- À cada 3 anos													01/10/2023	01/10/2024
19	PPRA	1- anual													04/10/2023	04/10/2024
20	PCMSO	1- anual													04/10/2023	04/10/2024
21	Corrimões externo - revisão - pintura	1- anual													01/12/2023	01/12/2024
22	AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros	1-quinquenal													05/01/2021	05/01/2026





O que está no Radar?



- 1.Orçamentação de propostas do Plano de Segurança envolvendo câmeras, controle de acesso e alarme de perímetro para discussão de faseamento e custeio em assembleia;
- 2.Orçamentação e avaliação de locais para Quadra de Areia;
- 3.Execução das reformas aprovadas:
  1. reforma do piso da quadra de basquete e piso da quadra de tênis em contratação
  2. troca gradativa das mantas de plantas artificiais do gradil da comunidade em andamento, conforme orçamento disponível.

Resumo Financeiro Contábil	Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
ORDINÁRIA	16.561,06	614.882,28	586.880,68	44.562,66
CONSUMO DE GAS	-46.832,89	115.302,41	88.491,11	-20.021,59
CHURRASQUEIRA/SALÃO FESTAS	8.084,14	501,00	0,00	8.585,14
OBRAS	70.334,15	34.172,94	1.339,60	103.167,49
PROV.TRAB(DEMISS/RESC)	202.122,30	65,14	16.152,53	186.034,91
FUNDO DE RESERVA	384.795,09	34.566,75	0,00	419.361,84
SALÃO DE FESTAS	70.462,75	2.505,00	0,00	72.967,75
CONSUMO DE ÁGUA	-25.265,57	98.162,72	95.095,74	-22.198,59
TOTAL	680.261,03	900.158,24	787.959,66	792.459,61

- OUTUBRO: saldo positivo de R\$ 28 mil no período, auxiliado por receitas atrasadas;
- PLANEJADO X ORÇADO: nos últimos 3 meses a previsão de gastos foi de R\$ 1,758 M e gastamos R\$ 1,741 M, ou seja 0,96% a menor.
- FUNDO DE OBRAS: teve arrecadação para reformas pontuais. Deck do bangalô concluído, estamos em contratação da quadra de tênis e basquete.
- FUNDO TRABALHISTA: aguarda sentenças.

# Condomínio Innova Blue

Dez 2016-Out 2024 (reeleitos 4 vezes).



## Projetos de destaque

Condomínio clube em Osasco de 82 mil m<sup>2</sup> com: 6 torres, 840 aptos, 3 mil moradores, 2 piscinas, 4 quadras, academias, 6 churrasqueiras, playground, sala de música, jogos, bricolagem, 4 salões de festas, Espaço Mulher, Espaço Pet, Padaria, Minimercado Hirota e Pet, Oficina de manutenções, 45 funcionários diretos/terceirizados.



## Índice de Satisfação

## Projetos de destaque

### PESQUISA DE SATISFAÇÃO DA GESTÃO

Enviada em: 09/11/2020 10:13:00

Criada Domingo, 08/11/2020, e ativa até Domingo, 29/11/2020 - Alvo: Somente proprietários

Na sua opinião o SÍNDICO E O CORPO DIRETIVO estão fazendo uma gestão ÓTIMA, BOA, REGULAR, RUIM OU PÉSSIMA?

ÓTIMA

44,7%

BOA

36,2%

REGULAR

10,6%

RUIM

4,3%

PÉSSIMA

4,3%



# Condomínio Belvedere Lorian

Desde mar/2024



**Condo Manage**  
Síndico Profissional

## Projetos de destaque

Condomínio em Osasco 2 torres,  
266 aptos, piscinas, quadras,  
academia, 2 churrasqueiras,  
playground, salão de festas, sauna,  
etc..





# Condomínio Terraço Beach Parque

Desde abr/2024



**Condo Manage**  
Síndico Profissional

## Projetos de destaque

Condomínio em Osasco ,3 torres,  
621 aptos, piscinas, quadras, academia,  
2 churrasqueiras, playground, 4 salões de  
festas, sauna, coworking, pub, spa, car wash,  
carregador de veículo elétrico etc



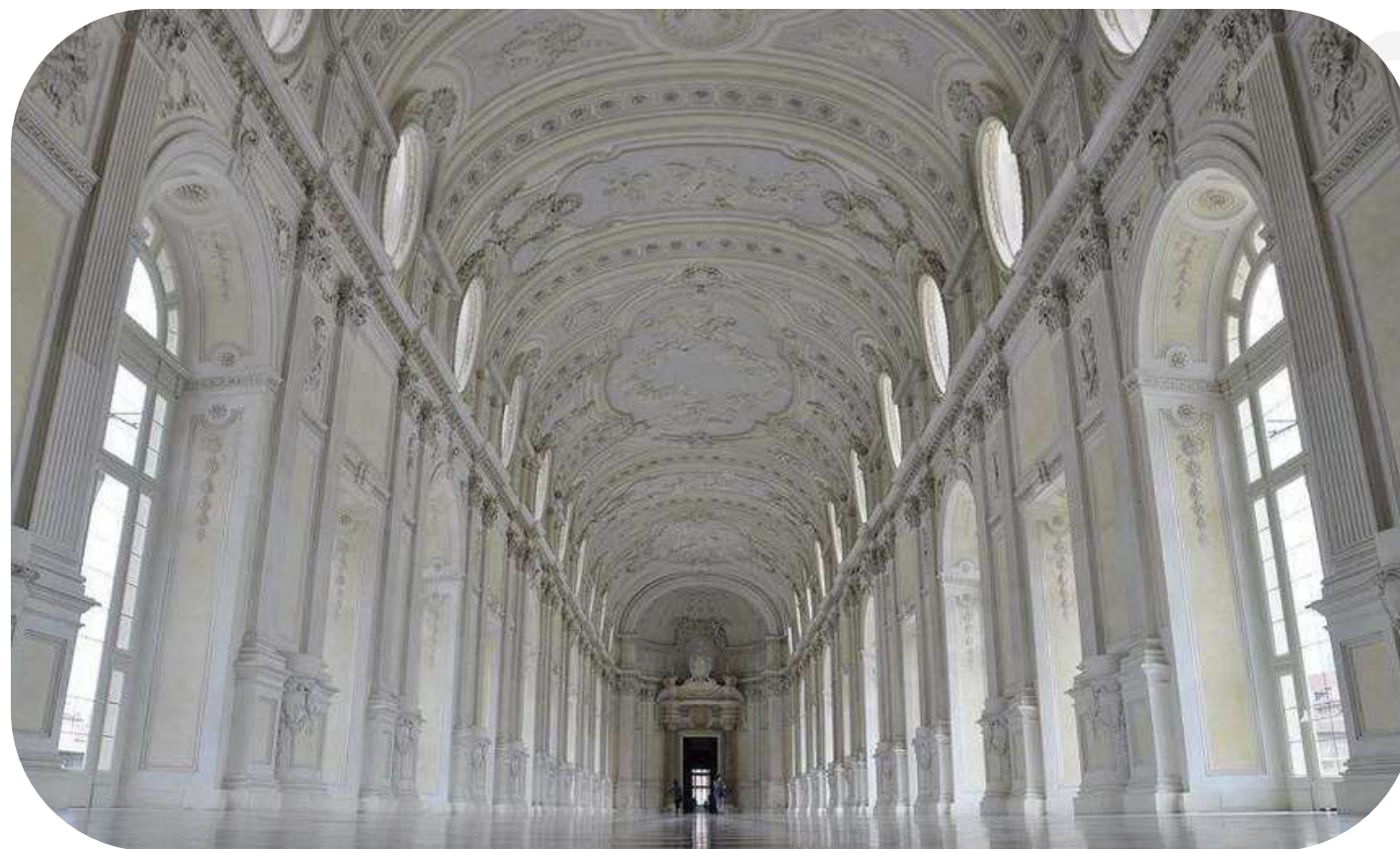
# Casos de Sucesso

1. Elaboração de Edital e execução de obra de pintura de fachada de 6 torres de 18 andares e área comum – concluíd
2. Gestão financeira com 6 anos sem aumento da cota com recuperação de receita, geração de receita e redução de custos
3. Reformas completas em 4 quadras poliesportivas concluídas, duas em andamento (tênis e streetball) e duas em estudo, incluindo quadra de areia
4. Implantação de gerador para toda área comum
5. Sistema de gestão predial por app com manutenção preventiva calendarizadas conforme NBR 5674 e corretivas
6. Individualização de água e gás
7. Mensageria automatizada
8. Gestão de assessoria esportiva
9. Plano Diretor
10. Reformas de telhados
11. Criação de Projeto Executivo de Arquitetura da Sacada
12. Reforma de academia e implantação e modernização de uma nova de 160 m2 além de espaços fitness para danças e lutas
13. Implantação de Studio Pilates + yoga e massagem
14. Criação de Projeto Executivo de Empreendedorismo
15. Implantação de feira, padaria, salão de beleza, minimercado, minimercado pet, banho e tosa de pet, lojinha de utilidades
16. Implantação em inovações: lavanderia OMO, geladeira de bebidas Zé Delivery, aluguel de carro e bike por minuto e mini farmácia.
17. Aquecimento de piscina com trocador de calor com cabine acústica ou coletor solar
18. Práticas de sustentabilidade com uso de ETACZ com água de reuso para vasos sanitários e poço artesiano com ETA
19. Auditoria independente de elevadores com melhoria de serviços e redução de custos
20. Implantação de Body-cam câmera corporal para vigilante ronda
21. Reconhecimento facial para pedestres e entrada veículos com facial e tag
22. Reformas em salão de festas, brinquedoteca, deck de piscina, etc.
23. Projeto de CVE- carregador de carros elétricos
24. Máquina de gelo, entre outros.



# Excelência na zeladoria

Olhar do dono e caminho do rei



# Segurança comunitária



**VIZINHANÇA  
SOLIDÁRIA**

**ÁREA VIGIADA PELA COMUNIDADE**  
COMUNICAMOS TODA ATITUDE SUSPEITA  
IMEDIATAMENTE PARA A POLÍCIA

**LIGUE 190**

REALIZAÇÃO

APOIO



# Forma de trabalho

Cumprimento das atribuições do Síndico, sendo fiel à Assembleia e ao Regulamento;

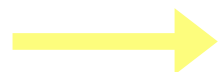
Execução dos serviços pelos dois sócios diretores e/ou gerentes síndicos da Condomanage;

Valor Mensal conforme proposta, sem valores adicionais;

Escala de segunda a sexta com 2 visitas semanais, alternando-se entre manhã, tarde, noite e horas remotas conforme a necessidade, com divulgação de escala;

Plantão eventual em finais de semana;

Presença em caso de urgências.



Estamos na Vila Yara – Cond. Vila das Castanheiras

# Forma de Trabalho – conforme proposta

## 5) FORMA DE TRABALHO

Esta proposta técnica terá a seguinte forma de trabalho adicionalmente ao objeto da prestação de serviços:

- a) Cumprimento das atribuições do Síndico conforme citação anterior, sendo fiel à Assembleia, Regulamento e Legislação.
- b) Execução dos serviços pelos dois sócios diretores da Condomanage e/ou síndicos gerentes.**
- c) Agenda semanal de horas dedicadas de três visitas, ou conforme necessidade, além de horas remotas.**
- d) Escala semanal entre segunda a sexta de horas presenciais estimadas e finais de semana eventuais, alternando-se entre manhã, tarde e noite, conforme a necessidade.**
- e) Presença em caso de urgências. Destaca-se que estamos a 3 km, no Condomínio Vila das Castanheiras na Vila Yara em Osasco.**

# *Seu condomínio com Gestão Profissional!*

**Condo**Manage

Síndico Profissional

Acesse o site ou ligue:



(11) 99166-5480



REDUÇÃO DE  
CUSTOS



INOVAÇÃO EM  
SERVIÇOS



BOA  
COMUNICAÇÃO



EXCELÊNCIA NA  
ZELADORIA



SOLUÇÃO DE  
CONFLITOS



TIME DE  
ESPECIALISTAS



TRANSPARÊNCIA



DECISÕES  
COMPARTILHADAS