



O Village é de todos.
*Quando cuidamos juntos hoje,
todos se beneficiam amanhã.*

Rogério Caixeta
Candidato a Síndico
Gestão 2026/2028



Thermas das Caldas

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Caldas Novas/GO
Gestão 2026/2028

1. Introdução

O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas cresceu, amadureceu e hoje reúne um número cada vez maior de moradores fixos. Esse novo momento exige uma **gestão responsável, organizada e contínua**, voltada ao bem-estar coletivo e à preservação do patrimônio de todos.

Esta proposta não se baseia em promessas pontuais, mas em planejamento, diálogo e responsabilidade.

2. Princípios da Gestão

Todo síndico tem a obrigação de sempre agir no **melhor interesse coletivo do condomínio**, com **legalidade, transparência e responsabilidade**.

A proposta de gestão está fundamentada em valores simples e sólidos.

Em termos práticos, isso se desdobra em 5 princípios essenciais:

2.1. Interesse coletivo acima de interesses pessoais

- O síndico **não é dono do condomínio** e nem representa grupos ou amizades.

2.2. Legalidade e respeito à Convenção

2.3. Transparência total

2.4. Responsabilidade com o patrimônio comum

- O síndico é **guardião do patrimônio de todos**.

2.5. Imparcialidade e equilíbrio

- Respeito à história e às conquistas do condomínio;
 - Continuidade administrativa, evitando recomeços a cada gestão;
 - Transparência nas decisões e nas finanças;
 - Participação dos condôminos;
 - Cuidado permanente com as pessoas e com o patrimônio comum.
-

3. Diagnóstico e Planejamento Comunitário

Antes de agir, é fundamental compreender a realidade do condomínio.

Situação atual – principais desafios:

- Normas pendentes ou desatualizadas;
 - Controle de acesso as dependências do condomínio;
 - Qualidade e temperatura da água das piscinas;
 - Organização administrativa, contábil e fiscal;
 - Regularidade documental;
 - Fiscalização dos serviços prestados:
 - Jardinagem, limpeza, segurança, entre outros;
 - Convivência com animais domésticos;
 - Fossas sépticas (impacto sazonal);
 - Poda de árvores e áreas verdes;
 - Acompanhamento e fiscalização de contratos de prestadores de serviços.
-

4. Planejamento Participativo

Com o objetivo de construir soluções eficazes, propõe-se:

- Consultas aos moradores para identificar prioridades reais;
 - Criação de um plano de ações com metas e prazos realistas;
 - Realização do **Censo do Village**, identificando moradores fixos, sazonalidade e perfil das famílias;
 - Decisões baseadas em dados, não em achismos.
-

5. Modernização, Acesso e Segurança

- Implantação gradual de sistemas automatizados de acesso;
- Controle digital de visitantes e prestadores de serviço;
- Ampliação e modernização do monitoramento por câmeras;
- Proteção digital dos sistemas administrativos.

Segurança com simplicidade, eficiência e respeito à rotina dos moradores.

6. Infraestrutura e Serviços Essenciais

- Acompanhamento técnico para soluções definitivas de esgoto;
- Manutenção preventiva das redes hidráulica, elétrica e iluminação;
- Melhoria contínua das áreas comuns e de lazer;

- Investimento progressivo em energia fotovoltaica;
 - Controle do patrimônio e planejamento de manutenções.
-

7. Regularização e Conformidade Legal

- Atualização e registro da Convenção do Condomínio;
 - Acompanhamento e resolução das questões pendentes relacionadas à Serra de Caldas;
 - Regularização junto a órgãos públicos, cartórios e concessionárias;
 - Segurança jurídica para o condomínio e para os condôminos.
-

8. Gestão, Normas e Governança

- Padronização de normas e procedimentos;
 - Regras claras para convivência, uso das áreas comuns e lazer;
 - Diretrizes para reformas, obras e construções;
 - Políticas de prevenção a fraudes e desvios administrativos;
 - Continuidade administrativa entre gestões.
-

9. Administração, Finanças e Transparência

- Gestão financeira responsável e acessível aos condôminos;
 - Organização e proteção de documentos;
 - Controle de contratos, prestadores e fornecedores;
 - Comunicação digital clara para boletos, avisos e comunicados;
 - Prestação de contas regular e compreensível.
-

10. Comunicação e Participação

- Uso de plataformas digitais para informar e ouvir os moradores;
- Estímulo à participação em decisões coletivas;
- Criação de grupos temáticos quando necessário;
- Fortalecimento do sentimento de pertencimento ao Village.

11. Convivência e Qualidade de Vida

- Campanhas de boa convivência e respeito mútuo;
 - Uso responsável das áreas comuns;
 - Incentivo a práticas sustentáveis;
 - Ambiente tranquilo, seguro e acolhedor para todas as idades.
-

12. Quem é o candidato

Sou proprietário Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas desde 1998, e morador há dois anos, e sempre acompanhei de perto seu crescimento e desafios ao longo dos anos

Sou **graduado em Ciências da Computação** pela Universidade Católica de Brasília (UCB), **pós-graduação em Melhoria de Processo de Software** pela Universidade Federal de Lavras (UFLA/MG) e **especialização em desenvolvimento de gestores** pela Fundação Dom Cabral (FDC), instituição reconhecida nacionalmente pela formação de lideranças.

Na área profissional, sou **Analista de Sistemas** da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Possuo ampla experiência em **Tecnologia da Informação e Comunicação**, com atuação destacada em **gerenciamento de projetos críticos, gestão de pessoas, modelagem e implantação de processos organizacionais e estratégicos e liderança de equipes**, sempre com foco em organização, eficiência e resultados.

Atuei como **síndico e tesoureiro** no Condomínio Vista Bela desde 2002, além de ter participado como conselheiro em gestões anteriores no próprio Village. Também exerci a função de Presidente e Conselheiro da Associação dos Oficiais da Reserva do Exército - AORE PLANALTO, no período de 2017 a 2023.

Minha trajetória é pautada por **gestão, planejamento, disciplina administrativa, transparência e visão de coletividade**, princípios que norteiam minha disposição em contribuir para uma administração condominial responsável, técnica e voltada ao bem comum.

13. Compromisso Final

O Village é de todos.

A proposta de gestão é cuidar do presente com responsabilidade, respeitar a história construída e planejar o futuro com equilíbrio e serenidade.



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Uma gestão baseada na união, na experiência e no compromisso com o bem comum.

Rogério Caixeta

Candidato a Síndico – Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Contato:

- E-mail: rogerio@1portodos.com.br
- WhatsApp: (61) 99555-0726

