

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados
**ASSESSORIA JURÍDICA
PARA CONDOMÍNIOS**
• CONVEÇÕES • REGIMENTO INTERNO
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
• COBRANÇAS
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ
(31) 3271-7200 / 9982-0682
www.queirozneder.com.br | email: carlosad@queirozneder.com.br

**ESPECIALIZADA
EM FACHADA**
**CONSTRUÇÕES
E REFORMAS**
PROJETOS
P+B 22 ANOS
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**Estamos
atualizando
nosso
cadastro.**
Então, caso queira
continuar recebendo o
Jornal do Síndico, todos
os meses, encaminhe
uma mensagem no nosso
número de WhatsApp,
com os dados de nome
e endereço completo do
condomínio.
**28 anos ao lado de síndicos e
síndicas de BH e Região.**
Jornal do Síndico
(31) 9 8481-7642

ClassiZap!
Nossa lista
de prestadores
de serviços na
palma de sua mão.
Solicite o seu!
(31) 98481-7642

Ano XXX
Edição 351
SETEMBRO | 2025
Jornal do Síndico
Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

**Uma nova legislação
para elevadores**
Entidades da sociedade civil se reúnem na Câmara Municipal para discutir
uma nova legislação sobre manutenção de elevadores em BH. **Página 5**

Segurança
Nova diretriz
sobre instalação
de unidades de
carregamento de
carros elétricos
em condomínios é
publicada.
Página 6

**DIRETRIZ NACIONAL
SOBRE OCUPAÇÕES DESTINADAS
A GARAGENS E LOCAIS COM
SISTEMAS DE ALIMENTAÇÃO DE
VEÍCULOS ELÉTRICOS**
LIGABOM

Administração
Eleição de síndico é um
processo importante da
gestão condominial. Veja
5 dicas úteis para preparar
esse momento. Veja cinco
dias úteis para preparar
esse momento e não errar
na assembleia.
Página 7

Finanças
Para manter um
condomínio valorizado,
é fundamental que a
previsão orçamentária
esteja ajustada para
atender todas as
necessidades.
Página 8

21º
DIA DO SÍNDICO

Venha fazer parte do maior evento do Setor Condominial de Minas Gerais

Café da manhã | Almoço
| Palestras | Tira dúvidas
| Produtos e Serviços
| Sorteio de Brindes

22/11/2025 | De 8h às 18h
Hotel Mercure
Solicite o link para inscrição:
(31) 98481-7642

**EVENTO
GRATUITO**

Nextin Lança nova versão de aplicativo

O Restaurante Coco Bambu foi o palco escolhido para o lançamento da nova versão do aplicativo da Nextin. O evento aconteceu no dia 14 de agosto e contou com a presença de diversos síndicos, síndicas, síndicos profissionais e empresários do setor condominial.

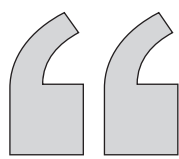
A nova versão foi apresentada pelo embaixador da empresa, Leonardo Mascarenhas. Segundo ele, essa nova versão foi inspirada nas experiências de empresas como o Clube Atlético Mineiro, Ford, Disney, Nike e Metrô de Nova York. Essa é a terceira atualização do aplicativo desde o seu lançamento em 2022.

A grande novidade dessa versão promete agilizar o serviço de cadastramento nas portarias dos condomínios. Agora,

existe um recurso no módulo Portaria que registra os dados de visitantes e prestadores de serviços por meio do recurso de voz. A introdução desse recurso promete diminuir o tempo de cadastro no momento que as pessoas se apresentem para o acesso ao interior do condomínio.

Leonardo Mascarenhas afirma que o síndico é peça fundamental na gestão de comunidades e para salientar esse papel,

apresentou a realidade de uma pequena vila de origem italiana, no interior dos Estados Unidos (Rosseto), reconhecida por ter uma excelente qualidade de vida. “A população de lá tem menos doença e vive mais, por conta do convívio social. O Síndico tem esse poder, ele pode transformar o condomínio num lugar agradável de se morar. E o que trouxemos de novidade nessa nova versão



O Síndico tem esse poder, ele pode transformar o condomínio num lugar agradável de se morar



Leonardo Mascarenhas apresentou a nova versão do Nextin

é fazer que tudo seja fluido, fácil... que o porteiro possa desempenhar o papel dele da forma como deve ser e que os moradores contribuam com a segurança do condomínio, pois eles são os maiores beneficiários disso e o Nextin tem a propriedade de fazer com que isso se torne lindo e maravilhoso” afirmou.

Para a síndica profissional Paula Oliveira, que já trabalha com o aplicativo em um de seus condomínios, o que chamou mais a atenção foi o recurso de voz para cadastramento na portaria. “Isso, com toda certeza, vai facilitar a vida do funcionário da portaria que fica dividido entre o recebimento de encomendas e o cadastro de pessoas que estão sempre chegando na portaria” comentou.

É BOM SABER Por André Resende | *Jornalista

O que é condomínio 4.0?

A chamada gestão condominial 4.0 vem redefinindo a forma como síndicos e administradoras lidam com a administração dos empreendimentos. Baseada na integração de tecnologias digitais, essa nova abordagem envolve desde plataformas de gestão online até sistemas automatizados que facilitam a comunicação interna, a prestação de contas e o controle operacional.

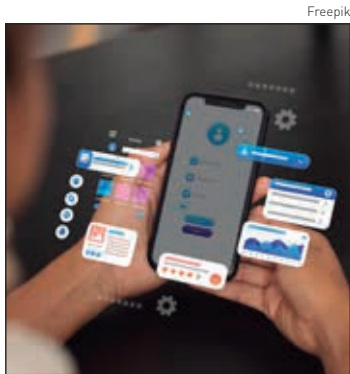
Trata-se de um conceito que incorpora princípios da Indústria 4.0 ao ambiente condominial, com foco em eficiência, transparência e personalização dos serviços, acompanhando o comportamento de um público cada vez mais conectado e exigente.

Entre as principais características da gestão condominial 4.0 estão a digitalização de processos, o uso de aplicativos para comunicação e gestão financeira, a automação de tarefas repetitivas e a análise de dados para tomada de decisões mais estratégicas. Sistemas em nuvem permitem que síndicos e moradores acessem informações de qualquer lugar,

enquanto recursos de inteligência artificial ajudam a identificar padrões de consumo e otimizar custos.

SUSTENTABILIDADE - Outra tendência é a integração de tecnologias voltadas à segurança, como portarias remotas e monitoramento inteligente, e à sustentabilidade, como sensores para uso racional de água e energia.

Para a síndica profissional Carla Menezes, que administra mais de dez condomínios na região metropolitana de Belo Horizonte, a adoção desse modelo foi um divisor de águas. “Antes, a rotina era tomada por planilhas, ligações e papéis que iam e vinham. Hoje, conseguimos gerenciar assembleias virtuais, aprovar orçamentos online e enviar comunicados instantaneamente pelo aplicativo do condomínio”, conta. Ela explica que a digitalização não apenas agilizou



o trabalho, mas também aumentou a participação dos moradores, que agora têm acesso facilitado a todas as informações e podem interagir em tempo real.

INTEGRAÇÃO - A gestão condominial 4.0 também abre espaço para soluções personalizadas, adaptadas ao perfil de cada condomínio. Segundo o consultor em tecnologia para gestão predial Marcos Leal, a tendência é que, nos próximos anos, a integração entre diferentes sistemas permita uma administração quase totalmente automatizada. “Imagine que a plataforma detecta um aumento incomum no consumo de

água em determinado bloco, cruza esses dados com chamados de manutenção e já agenda, de forma automática, a visita de um encanador. É nesse nível de eficiência que o setor está caminhando”, afirma.

Apesar dos benefícios, especialistas alertam que a transição exige planejamento e capacitação. A implementação de ferramentas digitais deve vir acompanhada de treinamentos para síndicos, porteiros e demais funcionários, garantindo que todos compreendam e utilizem adequadamente os recursos. Além disso, a segurança de dados deve ser prioridade, seguindo as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) para evitar riscos jurídicos.

Ao unir inovação, praticidade e transparência, a gestão condominial 4.0 se consolida como uma evolução necessária diante das demandas atuais. Mais do que uma tendência tecnológica, ela representa uma mudança cultural, que transforma o papel do síndico em gestor estratégico e coloca os condomínios na vanguarda da administração moderna.

JORNAL DO SÍNDICO

Autorizado pela Publif Publicidade Representações e Serviços Ltda, para uso da marca

Uma publicação

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:
(31) 3337.6030 / 98481-7642
www.jornaldosindico.com.br
jornaldosindico@gmail.com

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Márcio Paranhos

ARTE
José Afonso César

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende - DRT 3468/PB

ASSESSORIA JURÍDICA
Sávio Brant Mares
OAB/MG 128.280

COLABORADORES
Cleuzany Lott
Alessandra Barros
AnnaCristina Souza
Kênio de Souza Pereira
Rodrigo Karpas
Simone Gonçalves

IMPRESSÃO
O Tempo Serviços Gráficos

CIDADES/EST. EXEMPLARES FONE/FAX
Campinas/SP 8.000 (19) 3233-1652
Curitiba/PR 8.000 (41) 3029-9802
Niterói/RJ 5.000 (21) 2622-5312
Rio de Janeiro/RJ 20.000 (21) 2210-2902
São Paulo/SP 20.000 (11) 5572-5250

As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Salário da Categoria	
PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.668,42
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.668,42
ASCENSORISTA	R\$ 1.673,64
GARÇISTA	R\$ 1.699,78
MANOBRISTA	R\$ 1.927,33
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.021,51
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.510,45

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindaec.

Gestão invisível: o trabalho do síndico que ninguém vê, mas todos sentem



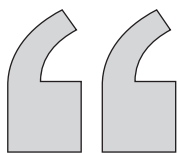
No cotidiano dos condomínios, sejam eles residenciais ou comerciais, onde a vida se desenrola entre chegadas e partidas, descanso e produtividade, lazer e metas a cumprir, há uma engrenagem que opera com precisão nos bastidores. Em cada prédio onde famílias convivem ou empresas prosperam, existe uma presença muitas vezes despercebida, mas absolutamente essencial: o síndico.

É ele o maestro dessa orquestra complexa, conduzindo com maestria uma sinfonia de compromissos, decisões e cuidados que, mesmo não sendo ouvida em suas notas individuais, mantém viva e harmoniosa a melodia que sustenta tudo em seu devido lugar. Essa é a “Gestão Invisível” — a arte silenciosa de transformar desafios em soluções e de garantir que a normalidade do dia a dia, tanto de moradores quanto de lojistas e empresas, não seja um acaso, mas resultado de um trabalho atento e comprometido.

BASTIDORES - A gestão invisível é o coração pulsante do condomínio. É a certeza de que, enquanto você desfruta de um fim de semana em família, de um banho quente ou da segurança ao chegar em casa, ou mesmo quando abre as portas do seu comércio para mais um dia de trabalho, um universo de tarefas está sendo cuidadosamente orquestrado nos bastidores. Pense bem: a energia está em pleno funcionamento, a água abastece com regularidade, os elevadores operam com eficiência, os contratos estão em dia, os tributos foram pagos, a folha dos funcionários foi processada, os fornecedores atendidos, e as decisões administrativas estão sendo cumpridas. Nada disso acontece por mágica. Tudo é resultado de uma atuação precisa, contínua e criteriosa.

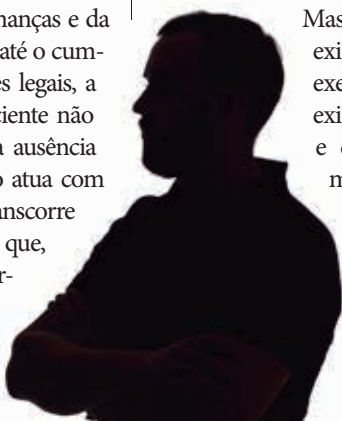
Desde o controle das finanças e da manutenção preventiva até o cumprimento das obrigações legais, a gestão condominial eficiente não faz barulho — mas sua ausência faz. E quando o síndico atua com competência, tudo transcorre de forma tão natural que, muitas vezes, sequer percebemos a complexidade envolvida. Seja zelando pelo sossego e segurança de famílias em um prédio residencial, seja garantindo a operação segura e legal de empresas e fluxos comerciais, sua função exige conhecimento técnico, habilidade interpessoal, resiliência, planejamento e, acima de tudo, compromisso.

MISSÃO - É ele quem articula a prestação de serviços, conduz assembleias, responde judicial e administrativamente pelo condomínio, fiscaliza contratos, negocia



E por trás dessa harmonia está o trabalho árduo de quem, muitas vezes sem ser notado, garante que tudo funcione como deve ser

com prestadores, resolve conflitos entre condôminos ou entre lojistas, antecipa problemas estruturais e se antecipa às crises financeiras. No condomínio residencial, sua missão é garantir qualidade de vida, paz, segurança e valorização do patrimônio. No condomínio comercial, ele precisa assegurar que o ambiente esteja em plena funcionalidade, com segurança, limpeza, acessibilidade e regularidade jurídica, para que os empreendedores possam atuar com tranquilidade.



Freepik

Mas essa gestão exige mais do que execução técnica: exige confiança e diálogo. É por meio da boa comunicação, da transparência e da participação dos condôminos ou empresários que a gestão se

fortalece. Quando moradores, lojistas e administradores caminham juntos, compreendendo os limites e as possibilidades do trabalho condominial, o ambiente melhora e o patrimônio coletivo é valorizado.

Uma gestão invisível e bem conduzida não é percebida com estardalhaço, mas se manifesta na organização silenciosa do cotidiano, na fluidez das rotinas, na ausência de desgastes, no equilíbrio das contas e na estabilidade da convivência. Já a má gestão se

Coluna do Sindicon



Sindicon MG defende modernização da lei dos elevadores de BH

O Sindicon MG participou da audiência promovida no dia 20 de agosto pela Comissão de Administração Pública e Segurança da Câmara Municipal de Belo Horizonte. A audiência foi para discutir a modernização da lei que regulamenta a instalação, conservação e fiscalização de elevadores da capital mineira.

A elaboração da Lei 7647/1999 contou com a colaboração do Sindicon MG. A nossa entidade defende uma fiscalização mais eficiente pela prefeitura sobre as empresas que prestam o serviço.

A audiência foi solicitada pela vereadora Fernanda Pereira Altoé (Novo). Gostaria de lembrar que o Sindicon MG, junto com a Associação de Engenharia Mecânica e Industrial de Minas Gerais (Abemec-MG), já apresentou sugestões para modernizar a legislação.

Quatro pontos de melhoria na legislação são defendidos pelo Sindicon MG e pela Abemec-MG. Entre eles a informatização; fiscalização técnica efetiva; gerenciamento da PBH; além de normas específicas de modernização e regulamentação de empresas e equipamentos.

O Sindicon MG está negociando com os sindicatos que representam os trabalhadores a convenção de trabalho. Assim que for fechado um acordo. Vamos informar os detalhes.

Para ficar por dentro de todas as novidades do Sindicon MG, e não perder a agenda de cursos e palestras que auxiliam os síndicos e síndicas em diversos assuntos, não deixe de acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg. Outro canal importante para ficar atualizado é o nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/> e também nosso WhatsApp (31) 99611-4400.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



revela depressa — com inadimplência, estrutura precária, conflitos constantes e perda de valor do imóvel ou da operação comercial.

VALORIZAÇÃO - Por tudo isso, o síndico não pode ser visto como mera figura administrativa. Ele é o guardião do bem-estar coletivo, o operador da tranquilidade cotidiana, o elo entre os desejos da comunidade e a realidade da gestão. Seu trabalho, embora muitas vezes silencioso, precisa ser reconhecido, valorizado e respeitado.

Participar das assembleias, colaborar com as regras, respeitar as

decisões coletivas, fiscalizar com responsabilidade e se colocar à disposição para compreender os bastidores da administração são formas concretas de fortalecer a gestão condominial — seja ela de natureza residencial ou comercial.

A gestão invisível não se vê com os olhos, mas se sente em cada detalhe: na rotina que flui, na paz que se estabelece, na confiança que se constrói. E por trás dessa harmonia está o trabalho árduo de quem, muitas vezes sem ser notado, garante que tudo funcione como deve ser.



ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva
Modernização de cabinas e modernização técnica
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 controlelevadores.com.br



A Importância da análise jurídica dos contratos na gestão condominial

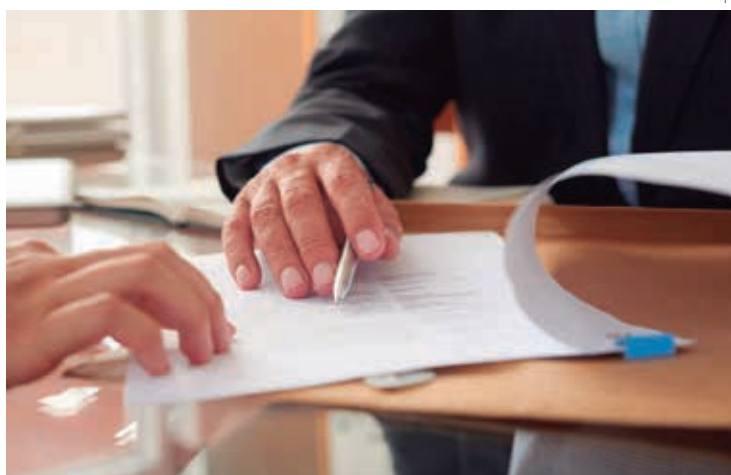
O síndico atua como o representante legal do condomínio e, nessa condição, assume responsabilidades relevantes, inclusive contratuais. É comum que contratos sejam celebrados sem a devida análise jurídica, o que pode colocar o condomínio em risco, comprometer sua saúde financeira e gerar passivos jurídicos de difícil reversão.

Ademais, o síndico deve submeter o contrato à assessoria jurídica e, quando necessário, validá-lo com o Conselho. Para a contratação de serviços novos, deve passar pela assembleia; para serviços já validados e troca de empresa, o síndico tem autonomia para tanto, porém deve fugir de contratos longos ou dúbios.

O síndico deve ficar atento, isso porque o que prejudica o condomínio em questões específicas advindas dos erros dele, pode recair não apenas sobre a gestão, mas sobre o próprio gestor.

ATO JURÍDICO - O síndico deve se atentar ao princípio da autonomia da vontade (típico do direito privado), onde, salvo expressa vedação legal, tudo pode ser objeto de convenção entre as partes. É justamente por isso que o cuidado com a forma e o conteúdo é indispensável. A formação do ato jurídico perfeito exige que o contrato esteja alinhado com os limites legais, mas também com os princípios condominiais.

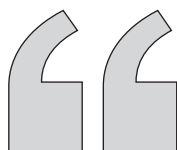
Não raro, síndicos celebram contratos de longa duração, com cláusulas de fidelidade, renovação automática, penalidades desproporcionais e obrigações que extrabolem os



Análise de contratos é fundamental na gestão condominial

limites de sua competência. Nesses casos, é essencial saber quando levar a decisão à assembleia, sob pena de violar a convenção condominial e o dever de transparência.

O síndico detém o poder, mas esse poder é funcional e limitado. Ele deve respeitar o que está previsto na convenção e no regulamento interno, e consultar a coletividade



O síndico detém o poder, mas esse poder é funcional e limitado

sempre que o contrato representar risco relevante ou afetar o uso da coisa comum.

CHECKLIST - Antes de assinar um contrato, recomenda-se ao síndico: verificar a necessidade de aprovação assemblear; analisar cláusulas de renovação automática e multas rescisórias; avaliar a natureza do serviço: continuado ou pontual; solicitar parecer jurídico sempre que houver dúvida ou cláusula de risco; evitar assinar sem previsão orçamentária ou autorização do Conselho Fiscal (quando exigido).

O condomínio não é uma empresa, mas sua gestão exige a mesma cautela jurídica. O contrato é ferramenta da gestão e deve ser tratado com responsabilidade técnica e previsibilidade legal. O síndico que compreende a importância do que está por trás da assinatura, considerando forma, conteúdo, efeitos e responsabilidades, se destaca não apenas como gestor, mas como guardião jurídico da coletividade que representa.

SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS
www.souzaecitaadvogados.com.br/

Há 17 anos, seu parceiro jurídico para uma gestão condominial eficiente.

- Assessoria jurídica
- Cobrança Judicial e Extrajudicial
- Elaboração e Revisão de Convenção e Regimento
- Regularização de condomínios e CNPJ
- Elaboração de edital de convocação para assembleia
- Atuação jurídica em assembleias
- Elaboração de notificações, autuações (multas) e advertências
- Análise de contratos
- Defesa em ações judiciais
- Entre outros serviços.

Contatos:

(31) 2551-5355

(31) 9948-8442

Para mais informações acesse também pelo QR Code:

Dra. Anna Cristina e Souza

Por **Diego Bisi Almada** | Advogado e escritor

Entenda direitos e restrições de condôminos inadimplentes

É importante salientar que o artigo 1336 e seguintes do Código Civil apresentam importantes regras sobre condomínio, dentre elas os direitos e deveres dos condôminos. São direitos dos condôminos, nos termos do artigo 1335, do Código Civil: usar e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compositores; votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

De outro lado, são deveres dos condôminos, nos termos do artigo 1336, do Código Civil: contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; dar às suas partes a

mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Assim, surge a indagação: o condômino inadimplente pode sofrer restrição de utilização das áreas comuns do condomínio? A resposta é não! O Superior Tribunal de Justiça já decidiu em casos similares que o parágrafo primeiro do artigo 1336 do Código Civil já traz a punição ao condômino inadimplente: “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”.

Portanto, não há qualquer regra estabelecida pela legislação citada anteriormente para que o condômino inadimplente seja impedido de utilizar as áreas comuns do condomínio.

Entidades defendem atualização da legislação sobre elevadores em BH

Entidades da sociedade civil estiveram presentes no último dia 20 de agosto, na Câmara Municipal de Belo Horizonte para discutir modificações na atual legislação (Lei 7647/1999) sobre elevadores no município.

Audiência pública foi uma iniciativa da vereadora Fernanda Pereira Altoé (Novo) e contou com a presença de representantes da PBH, Sindicon MG, Sinduscon MG, Prodabel, Abemec-MG, Corpo de Bombeiros, OAB-MG, representantes de empresas de manutenção de elevadores, Movimento Trem de Síndico e Jornal do Síndico.

Para Fernanda Pereira Altoé, a modernização da legislação precisa ser feita da maneira adequada. “É um assunto complexo, mas precisamos gerar uma modernização da legislação com segurança para o usuário, sem engessamento do mercado e sem burocracia”, disse a parlamentar.

GRUPO DE TRABALHO - A discussão sobre uma nova legislação não é nova. Crea-MG, Sindicon MG, Abemec/MG e representantes de empresas de fabricação e manutenção têm realizado sistemáticas reuniões ao longo dos últimos anos com o objetivo de alteração da legislação. Ronaldo Bandeira, engenheiro mecânico e presidente da Abemec/MG é um dos personagens que encabeça o grupo de trabalho que luta pela atualização da legislação. Segundo ele, esse grupo já se reuniu em diversas oportunidades e muita coisa já está detalhada e poderá ser aproveitada na redação da nova Lei cujo principal objetivo é evitar acidentes. “Temos quatro pontos fundamentais para melhorar a legislação: informatização; fiscalização técnica efetiva; gerenciamento pela PBH e; normas específicas de modernização e regulamentação de empresas e equipamentos” afirmou.

Para auxiliar na questão da informatização, o Diretor da Prodabel, Eduardo Starling sugeriu a criação de “um *software* que não só tenha um banco de dados robusto, mas que gere informações”. Segundo ele, modelos preditivos, que avaliam dados e

detectam padrões, podem ajudar no direcionamento de esforços de fiscalização. Para realizar essa tarefa, ele destacou a necessidade de se estabelecer os requisitos para elaboração do sistema.

Essa iniciativa foi saldada com muito entusiasmo pelo síndico Leonardo Mascarenhas, membro do movimento Trem de Síndico. “Como síndico, eu gostaria de ter certeza de que os elevadores receberiam todas as manutenções preventivas, corretivas e que sejam feitas por empresa idônea, com profissionais capazes. E a Prodabel, com toda a sua excelência pode contribuir muito no desenvolvimento de um *software*” comentou.

EMPRESAS - Edilson Silva, representante da Vertline Elevadores, acredita que a informatização possibilitará a criação de informações estatísticas sobre as ocorrências. “Quais os tipos de ocorrências estão acontecendo? Quais empresas estão nessas estatísticas? Precisamos saber isso. Temos que ter um sistema para homologar todas as empresas de elevadores em BH. Empreender no ramo de elevadores é complexo. Tem que ter um engenheiro por trás. As empresas investem muito em tecnologia, em treinamento de pessoal e pagam, negativamente, por empresas sem a mínima condição de funcionar” afirmou.

O editor do Jornal do Síndico, jornalista Márcio Paranhos, corrobora com a afirmação de Edilson. Segundo ele, a principal preocupação dos síndicos é em relação à qualidade das empresas e dos serviços que são prestados. “Já fui visitar empresa, no centro de Belo Horizonte, funcionando numa sala com apenas uma mesa e uma cadeira. Como é que uma empresa pode garantir uma prestação de serviço dessa forma?” questionou.

FISCALIZAÇÃO - Nesta questão, o presidente do Sindicon MG, Carlos Eduardo Alves de Queiroz, foi



Audiência Pública foi bem vista por todos os que compareceram à Câmara dos Vereadores

crítico em relação à fiscalização da Prefeitura. “Falta controle sobre as empresas, sobre os responsáveis técnicos e sobre os equipamentos. Todos os elevadores deveriam ter uma identificação” comentou.

Pelo lado da Prefeitura, a diretora de Planejamento da Fiscalização, Raquel Guimarães afirmou que a PBH está interessada em rever a legislação municipal. “Já existe uma mesa de diálogo com a Abemec/MG para construir uma minuta de uma nova lei que contemple visões de condomínios, empresas de manutenção, e que facilite a fiscalização”, comentou Guimarães.

Ela lembrou que um dos pontos de discussão se refere ao Livro de Registro de Ocorrências que é manual e que deve estar sempre à disposição da fiscalização, nos condomínios. “O livro de registro de ocorrências tem que estar dentro de um sistema. Um sistema com banco de dados robusto que possibilite tanto ao condomínio quanto à empresa de manutenção fazer lançamento e gestão de dados de forma que avise a fiscalização”, ponderou.

Segundo a diretora de Planejamento da Fiscalização, em 2024 foram registradas 57 denúncias de problemas em elevadores, e foram realizadas 2.852 vistorias planejadas. Em 2025 já foram 25 denúncias e 923 vistorias.

TAXA - Fernanda Altoé e o presidente do Sindicon MG, questionaram a representante da PBH sobre a destinação da Taxa de Fiscalização de Aparelhos de Transporte, cobrada anualmente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Carlos Eduardo afirmou ter conhecimento de que o valor arrecadado com essa taxa supera a cifra de dois milhões de reais, e que esse valor vai para um caixa único do Tesouro Municipal. O que foi confirmado por Raquel Guimarães.

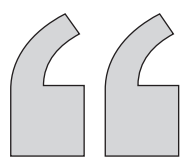
Um dos pontos de maior polêmica na audiência foi em relação ao socorro de vítimas presas nos elevadores. O Capitão do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG), Sérgio Lamego Magalhães, afirmou que a maior parte da população não sabe que pode acionar o Corpo de Bombeiros para a retirada de pessoas presas dentro das cabinas. E que seria interessante

ter na legislação, a obrigatoriedade de fixação do número do Corpo de Bombeiros no interior dos equipamentos. Ele alertou que apenas pessoas capacitadas podem retirar pessoas “com agilidade e segurança de dentro dos elevadores”.

Já os representantes das empresas de manutenção divergem, em certa medida, dessa questão. Para as empresas, seria mais razoável que esse papel ficasse restrito a elas, quando o caso não representasse uma emergência, pois cada empresa é responsável por seu equipamento. Como forma de agilizar esse serviço, uma das sugestões é permitir que carros das empresas tenham acesso diferenciado no trânsito em caso de emergências.

Na audiência também foram citadas, como bons exemplos, as legislações de São Paulo, Rio de Janeiro e Vitória que poderiam, juntamente com o documento que já está em análise, ser o ponto comum para aprovação da nova legislação.

Para a Vereadora Fernanda Altoé, a audiência pública teve um saldo bastante positivo pois, segundo ela, todos os atores convidados convergiam para os mesmos pontos: modernização da legislação; diminuição da burocracia; digitalização de processos e fiscalização. “Precisamos focar mais na fiscalização de empresas e equipamentos e não em documentos. Precisamos *linkar* todos esses processos, para os elevadores funcionarem melhor, a Prefeitura trabalhar de forma mais rápida e os usuários se sentirem mais seguros” finalizou.



Precisamos focar mais na fiscalização de empresas e equipamentos e não em documentos

Nova diretriz nacional traz regras para recarga de veículos elétricos em garagens: o que os síndicos precisam saber

O Conselho Nacional de Comandantes-Gerais dos Corpos de Bombeiros Militares (CNCGBM) publicou, no último mês de agosto, uma diretriz nacional que estabelece parâmetros de segurança para garagens e locais com sistemas de recarga de veículos elétricos. O documento, que entra em vigor em fevereiro de 2026, promete impactar diretamente a rotina dos condomínios, em especial os mais antigos, que precisarão se adequar às novas normas para garantir a segurança dos moradores e atender às exigências legais.

Entre os pontos centrais da diretriz está a proibição do uso de carregadores portáteis conectados a tomadas comuns — conhecidos como modos 1 e 2. A partir de agora, apenas carregadores homologados dos modos 3 (wallbox) e 4 (rápidos em corrente contínua) poderão ser utilizados em garagens. Essa é uma medida que os síndicos deverão observar de perto, já que o imprevisto de recarga em tomadas de uso geral representa risco elevado de incêndio e passa a ser terminantemente vetado.

INSTALAÇÕES - Outra exigência imediata é a adequação das instalações elétricas. Cada ponto de recarga precisará ter um disjuntor exclusivo ligado a um quadro elétrico dedicado, além de um botão de desligamento de emergência instalado a até cinco metros da vaga. Também será necessária a sinalização clara das estações de recarga e dos dispositivos de proteção, garantindo que qualquer pessoa consiga identificar rapidamente como proceder em caso de emergência.

Para os condomínios mais antigos, que não foram projetados levando em conta a realidade dos veículos elétricos, a diretriz estabelece adaptações progressivas. A principal delas é a instalação de sistemas de detecção de incêndio nas garagens, que passam a ser obrigatórios. Onde já houver *sprinklers* do tipo ordinário, não será preciso substituí-los, mas a recomendação é complementar a proteção com chuveiros ligados ao sistema de hidrantes existente. A ventilação natural também ganha importância, especialmente nos prédios que não possuem exaustão



Locais de recarga deverão ter sinalização específica

mecânica, de forma a reduzir a concentração de fumaça e calor em caso de ocorrência.

CONSCIENTIZAÇÃO - Mais do que mudanças estruturais, a norma exige também uma nova postura de gestão por parte dos síndicos. Cabe a eles garantir que apenas equipamentos homologados sejam utilizados, fiscalizar a adequação elétrica, contratar projetos com engenheiros habilitados e promover a conscientização dos moradores sobre os riscos de recargas improvisadas. A diretriz

ainda recomenda a criação de um plano de gerenciamento de riscos, incluindo a capacitação de brigadas de incêndio e a manutenção periódica de todos os sistemas de combate e prevenção.

Embora a implementação das medidas mais complexas, como *sprinklers* e sistemas de ventilação forçada, seja obrigatória apenas em novas construções, os síndicos de edifícios mais antigos não podem postergar as adequações elétricas e de detecção de incêndio, que são consideradas prioridade imediata.

Freepik

Carregamento seguro de veículos elétricos em condomínios

Com o crescimento acelerado da frota de veículos elétricos no Brasil, surge um desafio para síndicos e administradores: garantir pontos de recarga seguros, confiáveis e adequados à realidade dos condomínios.

Segundo a ABVE, em 2024 foram emplacadas 177.358 unidades eletrificadas, alta de 89% sobre 2023. Apenas no primeiro semestre deste ano, já são 111.095 veículos, crescimento de 41,9% frente ao mesmo período do ano anterior.



Para atender essa demanda com segurança, a ABNT NBR 17019 estabelece requisitos técnicos que protegem usuários, instalações e veículos contra acidentes. Pensando nisso, a CLAMPER, especialista em proteção elétrica, desenvolveu a linha MOBI, com soluções com versões básicas e inteligentes.

Todos os modelos incluem as proteções exigidas pela NBR:

- IDR tipo A: contra choques elétricos;
- Disjuntor: contra sobrecargas e curtos;
- DPS: contra surtos elétricos.

O MOBI Smart tem recursos avançados, como:

- plataforma web para monitoramento e individualização do consumo;

- relatórios que informam quanto cobrar de cada usuário por mês;
- balanceamento de carga, entre outros.

Com versões com tomada industrial ou residencial, a linha oferece flexibilidade para automóveis, bicicletas, motos e patinetes. Assim, cada condomínio pode escolher modelos que assegurem conformidade até soluções completas com monitoramento remoto e gestão inteligente.

Conheça a linha CLAMPER MOBI em:



www.clamper.com.br/solucoes/mobilidade-eletrica
Livia Silva 31 98474-6864

Quem já instalou deve regularizar o mais rápido possível

O deputado federal Pedro Aihara avalia que a nova diretriz apresentada traz medidas básicas de segurança para garantir tanto a integridade física das pessoas que frequentam o local quanto a preservação do patrimônio. Segundo ele, as normas abordam principalmente os sistemas elétricos de proteção, já que o carregamento de veículos elétricos demanda uma quantidade elevada de carga elétrica. “É necessário prever um sistema de desligamento de emergência para evitar a propagação do fogo em caso de incêndio. Em garagens cobertas, será obrigatória também a implantação de um sistema de exaustão da fumaça, que é fundamental”, destacou.

O parlamentar acrescentou que a diretriz contou com a participação de todos os Corpos de Bombeiros Militares do país, mas ainda passará por um processo de validação interna em cada Estado. “Aqui em Minas Gerais, as edificações que já estiverem regulariza-

das e licenciadas até a promulgação dessa regulação não serão obrigadas a seguir a nova legislação. Isso é importante, porque aquelas que se licenciarem agora terão um custo muito menor em comparação às que se licenciarem após a vigência da norma mais rigorosa. Por isso, este é um momento oportuno para que os condomínios regularizem os equipamentos já instalados”, explicou.

Aihara reforçou ainda que, sempre que o condomínio fizer uma expansão para instalar estações de carregamento elétrico na garagem, será necessário atualizar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). “Se essa atualização for feita agora, o condomínio estará sujeito a uma legislação mais branda, já que até então não havia norma específica sobre o assunto. Porém, se deixar para regularizar mais adiante, a exigência será mais rígida e o impacto financeiro pode ser muito maior”, alertou.



Deputado Pedro Aihara e o presidente do Sindicon MG, Carlos Queiroz, durante evento da OAB-MG - subseção Barro Preto



Eleição de Síndico: 5 cuidados indispensáveis para um processo justo e transparente

A eleição do síndico é um dos momentos mais importantes da vida condominial. Trata-se da escolha do representante legal que será responsável pela administração do condomínio, pelos contratos, pelas relações com os moradores e fornecedores, bem como pelo cumprimento das obrigações fiscais e legais.

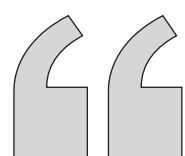
A pesar de parecer um procedimento simples, a eleição do síndico exige organização, transparência e respeito às normas internas do condomínio e a legislação. Uma escolha equivocada pode resultar em má gestão, conflitos internos e até prejuízos financeiros.

Dica 1 - Entenda o que diz a Convenção do seu Condomínio. Antes de tudo, é essencial que os moradores e a administradora estejam cientes do que está previsto na convenção condominial. Esse documento é a base legal que rege o condomínio e costuma indicar o prazo de mandato do síndico, os requisitos para candidatura, a forma de convocação da assembleia e o quórum necessário para eleição. Respeitar a convenção é o primeiro passo para garantir a validade e segurança jurídica do processo eletivo.

Dica 2 - Planejamento e Divulgação do Processo Eleitoral. A boa divulgação do processo eleitoral também é essencial. Com antecedência razoável, deve-se informar os condôminos sobre a data da assembleia, abrir prazo para inscrição de candidatos e divulgar seus perfis e propostas. Isso incentiva a participação ativa dos moradores e evita a escolha de candidatos improvisados. É recomendável que a convocatória contenha de forma clara a pauta da eleição e seja enviada por meios eficazes, como correspondência, e-mail, grupos digitais e murais internos.

Dica 3 - Perfil ideal do Síndico. A escolha dos candidatos merece atenção especial. O ideal é que a pessoa tenha perfil conciliador, habilidades administrativas e disponibilidade para lidar com as demandas do dia a dia. Embora qualquer condômino possa ser candidato, desde que adimplente e sem impedimentos legais, é importante avaliar se ele possui experiência ou pelo menos interesse genuíno na boa gestão. Muitos condomínios também contratam síndicos profissionais, com formação específica e experiência no setor, o que pode ser uma opção vantajosa, especialmente em edifícios maiores.

Dica 4 - Realização da Assembleia e Registro da Eleição. Durante a assembleia, recomenda-se conduzir o processo com ordem e imparcialidade. A mesa deve garantir que todos os candidatos possam se apresentar e responder a eventuais dúvidas. A votação deve seguir o quórum previsto na convenção e o resultado precisa ser registrado formalmente em ata, com data de início e término do mandato. Esse registro é necessário para a atualização do CNPJ do condomínio junto à Receita Federal.



Mais do que escolher um gestor, a assembleia escolhe quem representará os interesses coletivos



Síndico que planeja a assembleia colhe um processo tranquilo durante a reunião

Dica 5 - Transição e Participação Ativa dos Condôminos. Após a eleição, é importante garantir uma boa transição entre o síndico anterior e o novo gestor. A entrega de documentos, senhas, contratos e prestações de contas deve ser organizada e transparente. Além disso, o novo síndico precisa ser orientado sobre suas responsabilidades legais e administrativas. O apoio de uma administradora experiente e de assessoria jurídica pode fazer toda a diferença nesse momento.

Por fim, vale lembrar que a eleição do síndico não é um evento isolado, mas parte de um processo contínuo de participação e fiscalização por parte dos condôminos.

A transparência, o diálogo e o cumprimento das normas condominiais e legislação são a base de uma gestão eficiente e de uma convivência harmoniosa.

Mais do que escolher um gestor, a assembleia escolhe quem representará os interesses coletivos e manterá a ordem e o valor do patrimônio de todos.

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

Cobranças extrajudiciais e judiciais

Ações e defesas judiciais

Adequação de convenção e regimento interno do condomínio

Participação em assembleia

Parecer e consultoria jurídica



(31) 3226-9074



www.gouveaadv.com.br



contato@gouveaadv.com.br





Previsão orçamentária: A valorização do condomínio está nas mãos dos proprietários e dos síndicos

Você, condômino, está preparado para decidir sobre o que é melhor para o seu condomínio ou já vai para a assembleia com aquele pensamento de que “o condomínio já está caro demais”? E você, síndico, está fazendo o planejamento de forma responsável e transparente, proporcionando aos condôminos a segurança para tomar as decisões que valorizem o patrimônio deles?

As Assembleias Gerais Ordinárias (AGOs), obrigatória por lei, é o momento para a organização financeira e administrativa dos edifícios. Entre os temas abordados, destaca-se a apresentação da previsão orçamentária, que define o valor da taxa condominial para os próximos 12 meses. É preciso que síndicos e condôminos reflitam sobre o que querem para o futuro: um imóvel valorizado ou um apartamento mais barato por causa da falta de manutenção do prédio.

PREVISÃO - A previsão orçamentária é uma responsabilidade direta do síndico, que pode contar com o suporte de uma administradora e do conselho fiscal. Mas, na prática, muitas administradoras elaboram o planejamento, e alguns síndicos simplesmente o acatam sem uma análise criteriosa.

O ideal é que o síndico esteja ativamente envolvido no processo, analisando detalhadamente as despesas passadas, estimando

os custos futuros e projetando receitas de maneira realista, questionando sua viabilidade ou adequação às necessidades do condomínio.

A falta desse acompanhamento pode levar a decisões inadequadas, como valores superestimados ou subestimados, comprometendo a saúde financeira do empreendimento.

PROMESSAS - Muitos condôminos enfrentam dificuldades financeiras porque a previsão orçamentária não é feita com seriedade. Alguns síndicos, por medo da rejeição dos moradores, propõem taxas reduzidas para evitar descontentamento. Outros, em períodos eleitorais, prometem baixar o valor do condomínio como estratégia para conquistar votos. Ambas as posturas podem trazer consequências graves.

Quando a taxa condominial é enxuta demais, não há margem para melhorias e, em alguns casos, nem mesmo para



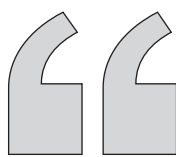
Previsão orçamentária deve levar em consideração as necessidades da edificação

manutenções essenciais. Pequenos reparos são adiados, equipamentos comuns se deterioram e, com o tempo, a infraestrutura do condomínio sofre um desgaste irreversível. O resultado? Um imóvel que antes tinha grande valor comercial começa a desvalorizar devido à falta de conservação.

Além disso, muitos condôminos

acreditam que qualquer economia no orçamento deve ser revertida em redução da taxa mensal. No entanto, essa lógica pode ser prejudicial. O mais sensato seria utilizar eventuais economias para investimentos na estrutura do prédio, evitando a necessidade de taxas extras futuras.

Quando cortes são feitos de



A AGO é um momento fundamental para garantir que o condomínio tenha uma gestão financeira saudável

forma irresponsável, o condomínio acumula pendências e, em um momento crítico, acaba precisando de um aporte financeiro emergencial, gerando cobranças inesperadas para os moradores ou até pedido de empréstimo a instituições financeiras com altos juros.

VALORIZAÇÃO - O momento ideal para realizar investimentos e melhorias nunca chega espontaneamente. Se houver necessidade de reajustes, eles devem ser feitos de forma responsável, sempre visando a valorização do patrimônio e o bem-estar dos moradores.

Por isso, é necessário que os condôminos reflitam sobre o que querem para o condomínio, pois ninguém compra um apartamento esperando vê-lo perder valor comercial por conta da desvalorização do edifício.

Assim, antes de apresentar argumentos simplistas como “o condomínio já está caro demais” ou “vamos adiar isso para depois”, lembre-se de que é o seu patrimônio que está em jogo. O adiamento constante pode resultar em um condomínio deteriorado e desvalorizado, prejudicando a todos.

Portanto, a AGO é um momento fundamental para garantir que o condomínio tenha uma gestão financeira saudável. A aprovação dessa previsão em assembleia permite que os condôminos compreendam como os recursos serão utilizados e possam opinar de maneira consciente. Mas, para que isso aconteça, o síndico precisa ser transparente na gestão financeira. Afinal, estamos falando de um lar, um lugar que as pessoas escolheram para morar,

Está procurando produtos e serviços para o seu condomínio?



Confira o nosso Classificados!

Aqui você encontra tudo o que precisa, organizado em categorias para facilitar sua busca.

Acesse agora e resolva as demandas do seu condomínio de forma rápida e prática!

Administração de Condomínios
Assessoria Jurídica
Alarmes e serviços de segurança
Bombas
Conservação e limpeza
Reformas prediais
Portões e interfones
Seguros
Manutenção de Elevadores
Uniformes
Síndico Profissional
E muito mais!



A Conciliação entre a gestão condominial e a proteção de dados: um desafio contemporâneo

Este artigo aborda de maneira clara e detalhada os desafios e soluções para a conciliação entre a gestão condominial e a proteção de dados, oferecendo uma análise jurídica embasada na legislação vigente sobre contratos de locação de imóveis condominiais.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD - Lei nº 13.709/2018), trouxe mudanças significativas na forma como as empresas e organizações lidam com dados pessoais no Brasil. Sua implementação tem gerado diversos desafios, especialmente em contextos onde a gestão de dados é essencial para a operação cotidiana, como nos condomínios.

Neste artigo analisamos um caso específico envolvendo a resistência de Proprietários e/ou Inquilinos em fornecer cópias de contratos de locação à administração condominial, e como essa situação pode ser resolvida sem violar a LGPD.

RESPONSABILIDADE - A administração de um condomínio envolve diversas responsabilidades, incluindo a gestão eficiente do fluxo de pessoas e bens, a garantia do cumprimento das normas internas e a manutenção da segurança dos moradores. Nesse contexto, a obtenção de cópias dos contratos de locação dos imóveis é fundamental. Esses documentos permitem a identificação correta dos locatários, a verificação da regularidade das locações, e a administração de questões como a entrada e saída de inquilinos.

Entretanto, muitos proprietários e inquilinos têm se recusado a fornecer esses contratos,

justificando a recusa com base na LGPD. Eles argumentam que a entrega dos contratos à administração condominial constituiria uma violação dos princípios de proteção de dados pessoais estabelecidos pela lei.

BASES LEGAIS - A LGPD estabelece diretrizes rigorosas para o tratamento de dados pessoais, com o objetivo de garantir a privacidade e a segurança dos titulares dos dados. Entre os princípios que devem ser observados no tratamento de dados pessoais estão a finalidade, necessidade, transparência, segurança, prevenção e não discriminação. O tratamento de dados deve ser realizado para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, e deve ser limitado ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades.

Além disso, a LGPD define bases legais que autorizam o tratamento de dados pessoais, como o consentimento do titular, o cumprimento de obrigação legal ou regulatória, a execução de contrato e a proteção do crédito. No contexto condominial, duas dessas bases são particularmente relevantes: o consentimento dos inquilinos e o legítimo interesse da administração do condomínio.

CONSENTIMENTO - A entrega dos contratos de locação é essencial para a boa gestão do



Administração deve ter conhecimentos dos contratos de locação

condomínio, garantindo um ambiente seguro e organizado. Sem esses documentos, a administração enfrenta dificuldades para controlar o acesso ao condomínio, comunicar normas internas, planejar a ocupação das unidades e resolver conflitos entre inquilinos e proprietários.

O artigo 10 da LGPD permite o tratamento de dados pessoais com base no legítimo interesse do controlador, desde que sejam observados os direitos e liberdades fundamentais do titular, bem como suas expectativas legítimas. Nesse sentido, a administração do condomínio tem um legítimo interesse em acessar informações dos contratos de locação para garantir a segurança, a organização e a boa convivência entre os moradores. Para tanto, é necessário

realizar uma avaliação de impacto à proteção de dados pessoais, conforme estabelecido no artigo 38 da LGPD, para identificar riscos e adotar medidas para mitigá-los.

TRANSPARÊNCIA - Para conciliar a necessidade de gestão eficiente do condomínio com a proteção de dados pessoais, a administração deve informar os proprietários e inquilinos sobre as finalidades do tratamento dos dados e quais dados pessoais são necessários, conforme o princípio da transparência. Além disso, recomenda-se a inclusão de cláusulas específicas nos contratos de locação, autorizando a entrega das informações necessárias à administração do condomínio e obtendo o consentimento expresso dos inquilinos para o tratamento de seus dados pessoais.

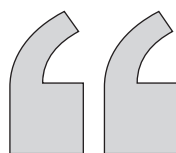
Além disso, a administração do condomínio necessita das

seguintes informações essenciais dos contratos de locação para desempenhar suas funções adequadamente: a) identificação dos locatários e locadores; b) prazo de vigência dos contratos; c) dados do imóvel; d) data e assinatura legível e válida das partes envolvidas.

Adicionalmente, é importante destacar que todas essas informações serão tratadas de acordo com as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), garantindo a segurança e a privacidade dos dados fornecidos, por isso é imperioso que a Administradora possua um sistema fidedigno e com sua política de privacidade e diretrizes condizentes para utilização do Banco de Dados do Controlador (Condomínio).

CONCLUSÃO - A exigência de entrega dos contratos de locação à administração do condomínio é plenamente justificada com base no legítimo interesse do Controlador (Condomínio), desde que observados os princípios e fundamentos da LGPD. A administração deve adotar medidas para garantir a proteção dos dados pessoais dos proprietários e inquilinos, conciliando a necessidade de gestão eficiente do condomínio com a proteção da privacidade e segurança dos dados.

Em resumo, a implementação da LGPD no contexto condominial requer um equilíbrio delicado entre a necessidade de uma gestão eficiente e a proteção dos direitos dos titulares de dados. Com transparência, consentimento informado e adoção de medidas de segurança, é possível garantir a boa gestão do condomínio sem violar a legislação de proteção de dados, mantendo um ambiente seguro e organizado para todos.



Com transparência, consentimento informado e adoção de medidas de segurança, é possível garantir a boa gestão

Vem aí o novo site do

Jornal do Síndico!

Estamos quase lá!

Aguarde

Vai valer a pena!

Como o uso de IA tem ajudado nos negócios condominiais

A inteligência artificial (IA) vem ganhando espaço no mercado condominial brasileiro, criando soluções que vão muito além da automação de tarefas. De sistemas de portaria remota que reconhecem visitantes por meio de análise facial a plataformas que otimizam o consumo de energia e água, a tecnologia está redesenhando o modelo de gestão de edifícios.

Além de agilizar processos e aumentar a segurança, essas ferramentas abrem novas oportunidades para síndicos e administradoras, seja na economia de recursos, seja na oferta de serviços mais personalizados para os moradores. Esse avanço acompanha uma tendência global de uso da IA em setores de atendimento ao cliente, logística e manutenção, adaptada às necessidades específicas da vida em condomínio.

Startups - No Brasil, startups e empresas consolidadas do setor já exploram esse potencial. Soluções de análise preditiva, por exemplo, conseguem antecipar falhas em

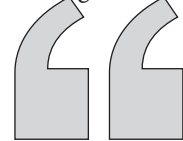
elevadores e sistemas elétricos, reduzindo custos de manutenção e evitando transtornos. Há também plataformas que, por meio do cruzamento de dados de consumo e hábitos de uso, indicam formas de otimizar a operação do condomínio, equilibrando gastos e melhorando a experiência dos moradores.

Com o aumento da digitalização, a demanda por ferramentas inteligentes que atuem como “assistentes virtuais” de síndicos deve crescer nos próximos anos. Síndica em um condomínio na Zona Sul de São Paulo, Juliana Couto implementou recentemente um sistema de IA para gestão de reservas das



Fechar corredores é uma situação muito comum em prédio comerciais

áreas comuns e comunicação com os moradores. A ferramenta não apenas envia respostas automáticas para dúvidas mais frequentes, como também sugere ajustes no uso dos espaços para evitar conflitos de agenda.



É preciso ter em mente que se trata de um ambiente de uso coletivo, então não é aconselhável colocar peças de gosto muito particular

“Antes, eu passava horas no celular resolvendo disputas sobre horários da churrasqueira ou do salão de festas. Hoje, o próprio sistema negocia e oferece alternativas para os moradores, tudo de forma imparcial”, afirma. Juliana destaca que, além da economia de tempo, a solução reduziu em quase 30% o número de reclamações registradas.

Cuidados - Para especialistas, a entrada da IA no universo condominial é um caminho sem volta, mas que exige cuidados. A transparência sobre o uso dos dados, a escolha de fornecedores confiáveis e a adequação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) são pontos essenciais para garantir a confiança dos condôminos.

Ainda assim, a percepção é de que a tecnologia amplia as possibilidades de gestão, transforma a relação entre síndicos e moradores e abre um novo nicho de mercado para empresas de tecnologia e serviços, colocando o setor condominial na rota da inovação.

ÁREAS COMUNS Por André Resende | *Jornalista

Hall é cartão de visitas do condomínio

A primeira impressão é a que fica. O ditado popular pode ser aplicado não apenas a pessoas, mas também a lugares. No caso do condomínio, o *hall* ou recepção é o primeiro ambiente com o qual o recém-chegado se depara, portanto podemos dizer que se trata do “cartão de visitas” do condomínio.

Seja ele corporativo, comercial ou residencial, o condomínio é valorizado quando essa área se apresenta esteticamente agradável e acolhedora. E ao contrário do que muitos pensam, não é preciso gastar fortunas para decorar esse ambiente, é o que explica a arquiteta Mariana Fernandes. “É possível brincar com cores e texturas e criar um espaço agradável para o visitante, o qual transmite

uma boa imagem do condomínio e agrega valor a ele. Uma dica é o uso de papéis de parede para quebrar a monotonia e dar destaque a uma parede especial”, afirma. A arquiteta assegura que o material é durável, de fácil instalação e também remoção e pode ser usado no *hall* do prédio.

Mito - “Ainda existe um certo mito de que o papel de parede é um artigo de luxo ou de difícil manutenção,

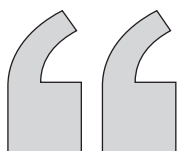
mas a realidade atual é outra. Uma das queixas é que o papel causa mofo, o que não é verdade. O que acontece é de a parede já ser úmida e transferir mofo ao papel”, adverte Mariana. Estampas sutis e cores neutras como o cinza ou amarelo claro são indicadas para dialogar com o restante da mobília.

O uso de espelhos é outra dica valiosa. Eles ampliam o ambiente, além de servir para o visitante que passa

pelo *hall* checar sua própria imagem. Não basta instalar o espelho, é preciso também fazer sua manutenção, limpando-os sempre para evitar manchas, oxidações e arranhões.

O *hall* do condomínio pode servir em algumas situações de sala de espera, portanto é interessante que haja locais para se sentar: sofás ou poltronas, preferencialmente acompanhadas de um revestimento para entreter a espera.

Crença - Para finalizar, a arquiteta faz uma observação sobre o bom senso na hora de decorar esse espaço. “É preciso ter em mente que se trata



Trabalhar com uma boa iluminação e materiais simples como o papel de parede é uma boa dica



Trabalhar com uma boa iluminação e materiais simples como o papel de parede é uma boa dica

de um ambiente de uso coletivo, então não é aconselhável colocar peças de gosto muito particular como porta-retratos, quadros ou esculturas. Outro ponto delicado e um pouco polêmico em alguns condomínios é a colocação de imagens religiosas, como imagens católicas ou bíblicas, uma vez que nem todos os condôminos seguem a mesma crença. A neutralidade deve prevalecer em todos os aspectos”, alerta a arquiteta.



Carro Elétrico: os problemas com o seguro do edifício e aumento dos riscos

Com a popularização dos carros elétricos, muitos condomínios têm se deparado com polêmicas em torno da instalação de carregadores nas garagens. O que parece ser apenas uma modernização traz implicações muito mais complexas: além dos requisitos técnicos, a medida impacta diretamente a segurança do edifício, a cobertura securitária e a responsabilidade civil de moradores e do próprio condomínio.

Diversos prédios, entretanto, ignoram o dever de comunicar a seguradora sobre a instalação dos wallbox. Essa omissão pode resultar na negativa de indenização em caso de incêndio, sob o argumento de agravamento do risco que deveria ser informado, além de aumento do prêmio e exigência de contratações adicionais, sobretudo para danos elétricos.

Assessoria - O tema não se resume às seguradoras. Internamente, ele deve ser enfrentado em assembleias condominiais, o que por si só já representa um desafio. São dezenas de pessoas deliberando em pouco tempo, muitas vezes sem conhecimento técnico, e não é raro que o “achismo” se sobreponha à análise adequada, sendo ignoradas as características particulares de cada edifício.

O primeiro passo é pesquisar quantos condôminos estão realmente interessados em instalar carregadores wallbox e se estão dispostos a arcar integralmente com os custos. Em seguida, é fundamental avaliar a capacidade do sistema elétrico do prédio para suportar múltiplos equipamentos, pois, uma vez aprovada a instalação, não será possível restringir o uso a apenas alguns moradores.

Por essa razão, a análise da viabilidade deve contar com engenheiro civil, eletricista e advogado especializado, capazes de interpretar a convenção condominial, o Código Civil, a legislação municipal, bem como as normas técnicas da ABNT, as exigências do Corpo de Bombeiros e do CREA.

Sem essa assessoria multidisciplinar, o risco é que a assembleia aprove medidas inviáveis, abrindo espaço para conflitos, prejuízos e até ações judiciais.

Risco Estrutural - Essas discussões não são apenas burocráticas: há riscos concretos à estrutura física do edifício. Engenheiros e especialistas alertam que instalar carregadores em garagens subterrâneas ou sob lajes e pilares pode ser extremamente perigoso.

Embora raros, os incêndios em baterias de lítio-íon são devastadores: podem atingir 1.000°C e durar mais de 12 horas, sendo muito difícil controlar o incêndio; produzem fumaça tóxica intensa, exigindo ventilação adequada; As estruturas de concreto no Brasil são projetadas para resistir a 300°C por duas horas; acima disso, há risco real de colapso estrutural.

Por isso, especialistas recomendam que os carregadores sejam instalados em locais abertos ou semiabertos, afastados de pilares e com ampla ventilação, para reduzir a concentração de gases tóxicos e facilitar eventual combate a incêndio.

Fontes - A gravidade do tema já foi destacada em diversas reportagens, vídeos e notas técnicas, que certamente serão utilizadas por seguradoras como fundamento para negar indenizações em sinistros milionários. Alguns exemplos relevantes:

- Problemas no abastecimento de carros elétricos – Canal Cond TV. O perito explica os riscos de incêndios em baterias e, no minuto 8, relata casos na Suécia e na Inglaterra onde garagens colapsaram devido à intensidade do fogo.

- Incêndios em carros elétricos: o que as fabricantes estão escondendo. Canal Market Makers

- Uma opção para incêndios em veículos elétricos? Deixe queimar – MIT Tech Review. Site: mittechreview.com.br

- Carro híbrido pega fogo enquanto carregava em garagem de casa. Canal Record News

- Incêndios em carros elétricos na Coreia do Sul acendem alerta mundial – Mais de 140 carros foram destruídos na garagem subterrânea. Fonte: Jornal o Tempo

- Asiáticos proíbem carros elétricos em estacionamentos subterrâneos. Fonte: Revista Oeste



Síndicos deve entrar em contato com corretores para rever apólice

- CREA divulga nota técnica de recomendação sobre carregamento de carros elétricos em Sergipe. Fonte: G1

Prejuízo - Apesar de os veículos a combustão terem, conforme especialista da ABNT, 12 vezes mais chance de incêndio, o fogo que envolve baterias de lítio é muito mais grave. Nos carros convencionais, o foco geralmente está no motor e pode ser controlado com extintores ou pela rápida ação dos bombeiros. Já nos elétricos, ocorre a chamada “fuga térmica”: o incêndio se autoalimenta, dura mais de 12 horas e exige dezenas de milhares de litros de água, o que normalmente é inviável em garagens subterrâneas. Há casos da bateria voltar a pegar fogo, podendo arder por dias, pois se auto alimenta.

Diante desse cenário, surge a pergunta: quem arca com os prejuízos? A maioria das apólices não cobre incêndios que atinjam simultaneamente vários veículos, sendo interesse verificar com a Cia. Seguradora, por escrito, se a apólice cobre danos estruturais decorrentes de incêndios da bateria e do carro elétrico.

A experiência comprova que diante do sinistro é previsível que o proprietário do veículo incendiado se recuse a indenizar os danos dos vizinhos, e, se não possuir patrimônio penhorável e de alto valor, o condomínio e os demais condôminos acabam ficando no prejuízo. Portanto, autorizar a instalação de carregadores em garagens

cobertas exige muita reflexão, pois se ocorrer o azar de um incêndio vários apartamentos e veículos poderão ser destruídos. Isso é um fato e não achismo, conforme comprovam as matérias e as proibições impostas na China e demais países asiáticos (veja matérias nacionais nos links) que têm abafado esse temor, pois pode implicar em redução das vendas desses automóveis.

Exemplo emblemático ocorreu em Lisboa, onde mais de 200 carros foram destruídos após o incêndio de um veículo elétrico. Fonte: Canal Meu Carro LifeStyle

A preocupação é tão séria que o CREA-SE publicou, em 3 de junho de 2025, uma Nota Técnica recomendando a proibição da recarga de veículos elétricos e híbridos em garagens internas ou subterrâneas de edifícios residenciais e comerciais, justamente para prevenir riscos estruturais e incêndios.

Conflitos - Para evitar disputas, especialistas recomendam que proprietários de veículos elétricos considerem a aquisição de apartamentos em edifícios já preparados para esse tipo de estrutura. Nos demais casos, é essencial que os condomínios estabeleçam regras claras em convenção para disciplinar o uso dos carregadores, evitando sobrecarga elétrica e impondo a obrigação de comunicar irregularidades para evitar acidentes.

Embora os veículos elétricos sejam seguros, condôminos que não usufruírem

do benefício podem recusar-se a pagar taxas extras, cabendo aos interessados assumir integralmente os custos de instalação e manutenção, desde que respeitado o quórum legal de aprovação. Muitas vezes, será necessário remanejar vagas para que o carregamento ocorra em áreas abertas ou semiabertas, reduzindo riscos de acidentes.

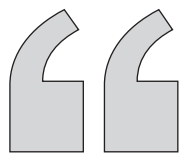
Seguro - Todas as medidas devem ser tomadas previamente: contratação de Responsável Técnico (RT) especializado, escolha de empresa conceituada e adequação da apólice de seguro. Eventuais aumentos no prêmio devem ser arcados apenas por quem deu causa à nova situação. Além disso, é preciso planejar a infraestrutura elétrica de forma coletiva, já que, após a aprovação, outros condôminos também poderão aderir ao carregamento. Em caso de incêndio, a responsabilidade pode ser subjetiva, nos termos do art. 186 do Código Civil, quando houver necessidade de comprovar culpa por negligência, imprudência ou imperícia. Porém, em determinadas situações, aplica-se a responsabilidade objetiva, prevista no art. 927, bastando a comprovação do dano e do nexo causal.

Nessa hipótese, o condomínio pode ser responsabilizado se ficar comprovado que não adotou infraestrutura adequada ou que autorizou a instalação sem criar e fiscalizar regras de segurança. Por outro lado, se ficar demonstrado que o incêndio foi causado pela conduta do proprietário do veículo, este poderá ser acionado diretamente pelo prejudicado ou por meio de ação regressiva do condomínio.

O problema é que, se o responsável não possuir patrimônio penhorável, o prejuízo pode recair sobre o próprio condomínio e demais moradores, sobretudo se os danos atingirem parte expressiva da estrutura do prédio. Por isso, a assembleia pode impedir a implantação dessa inovação.

A instalação de carregadores para carros elétricos em condomínios é uma realidade que não pode ser ignorada, mas exige planejamento técnico, jurídico e financeiro. Sem essa análise prévia, o risco de prejuízos milionários, negativa de cobertura securitária e conflitos internos é elevado.

Por isso, é indispensável que condomínios contem com a orientação de advogados especializados em direito condominial, além de engenheiros e eletricitas qualificados, para que a inovação seja implementada com segurança, legalidade e proteção para todos.



A instalação de carregadores para carros elétricos em condomínios é uma realidade que não pode ser ignorada, mas exige planejamento técnico, jurídico e financeiro

CLASSIFICADOS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

OURO VELHO
Administradora

- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembleias
- Planejamento anual

DR. JAIRO RIBEIRO COSTA
Advogado especialista em condomínios

3287-2015

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi
www.ourovelhoadm.com.br

CLASSE A
administradora e conservadora

Administração de condomínios
Sindico profissional
Serviços de manutenções
Participação em assembleias
Empresa com 20 anos no mercado

3241-1283 / 99177-1451
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA
ETÓDICA
Desde 1981 fazendo História.

44 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2624
www.metodica.com.br

HOFFMAM
CONTABILIDADE & GESTÃO

GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

(31) 99388-0014
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

PROSPERA
ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

LIGUE PRA GENTE
Fone (WhatsApp) 31-99756-7512
prospera@admprospera.com.br

ADTÁBIL
CONSULTORIA

98976.29.38
paulo@adtabil.com.br

- Consultoria Jurídica e Administrativa
- Prestação de Contas, Folha de pagamento, emissão de boletos condominiais
- Análise prestação de contas
- Cobranças
- Sindico profissional

ADVOGADOS

QN
Queiroz & Neder
Advogados Associados

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

- Convenções
- Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz
(31) 3271-7200 / 99982-0682
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br

KP
KÊNIO PEREIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadvogados.com.br

ADVOGADOS

GOUVÊA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Cobranças Administrativas e Judiciais;
Adequação de Convenção e Regimento Interno;
Participação em Assembleia;
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes
www.gouveadv.com.br
contato@gouveadv.com.br

3226-9074

Colem & Rocha
Sociedade de Advogados

Dr. Fernando: (31) 99979-5580
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161
colemrocha.adv@gmail.com

- Cobranças judicial e extrajudicial
- Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias
- Ações trabalhistas e relações condominiais
- Consultoria e assessoria jurídica condominial

S&C
SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Cobrança extrajudicial e judicial
- Elaboração de Convenção e de Regimento
- Regularização de condomínios e CNPJ
- Participação em assembleias
- Elaboração de edital de convocação, eleição de síndico, multas e advertências
- Ações judiciais
- Atendimento estratégico e personalizado

Visite nosso site: www.souzaecitaadvogados.com.br

(31) 2551-5355
(31) 9 9948-8442

ANDERSON FERNANDES DE OLIVEIRA | Advogado

ASSESSORIA JURÍDICA PREVENTIVA E CONTENCIOSA PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORES DE CONDOMÍNIO

- Atualização de convenção e regimento interno;
- Ação de cobrança de cota condominial;
- Elaboração e análise de contratos
- Contestação trabalhista;
- Ação de indenização;

(31) 98567-2868 (31) 3292-2775
andersonoliveira@adv.oabmg.org.br | andersonoliveiraadv.com

SAVIO MARES
ADVOCACIA TRABALHISTA

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702
3292-7739/98744-5766 (oi)
99106-1304 (tim) whatsapp
saviomares@hotmail.com

- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

ALARMES

HL Interfones Ltda.

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarmes
- Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones
- CFTV
- Cercas Elétricas e Cerca concertina

3462-6867 | 3411-2797
www.hlinterfones.com.br

AVCB

★★★★★

A PRIMEIRA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH!

RIVAL DO FOGO
desde 1980

- VENDA DE EXTINTORES
- AVCB E RENOVAÇÃO
- ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS
- TESTE DE ESTANQUEIDADE GLP
- TREINAMENTO DE BRIGADA
- MANUTENÇÃO DE PORTA CORTA FOGO
- MANUTENÇÃO DE EXTINTORES
- TESTE EM MANGUEIRAS DE INCÊNDIO

(31) 97529-0700 ★★★★★
★★★★★ **(31) 3357-1000**

AVCB

TURCI
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

- Elaboração e Atualização de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico.
- Execução de Projetos de Prevenção contra Incêndio e Pânico;
- Elaboração e Renovação de AVCB;
- Venda, Instalação e Manutenção de Extintores;
- Venda, Instalação e Manutenção de Luminárias de incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de sistema de alarme;
- Venda, Instalação e Manutenção de Bomba de Incêndio;
- Venda, Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;
- ART e Laudo para Prefeitura;
- Treinamento de Brigada Contra Incêndio.
- Plano de Ação de Emergência - PAE

(31) 2523-6843 ☎ **(31) 98883-9658**
@turciengenharia / www.turciengenharia.com.br

AVANT
SOLUÇÕES E ENGENHARIA

- AVCB - Emissão e Renovação
- Projeto de Combate a Incêndio
- Teste de Estanqueidade do Gás (GLP)
- Treinamento de brigada de Incêndio
- Laudos técnicos e consultorias de AVCB

(31) 99226-4918 Projetos.avant@gmail.com
Orçamento sem compromisso

Conexão
SOLUÇÕES CONTRA INCÊNDIO

AVCB - EMISSÃO, RENOVAÇÃO E CONSULTORIA.

Extintores, hidrantes, detectores, sprinklers, sinalização e muito mais.

19 anos de experiência no mercado
Atendemos Belo Horizonte e Região Metropolitana

Soluções

- Instalação de equipamentos
- Venda de equipamentos
- Renovação e obtenção de AVCB/CLCB
- Projetos de PSCIP

(31) 3234-0426
comercial@conexaengenharia.com.br | conexaoincendio.com.br

BOMBAS

Paraiso das Bombas
45 anos

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS

Atendimento de urgência e especializado para condomínios
www.paraisodasbombas.com.br
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

(31) 3270-9633
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH

UNIVERSO DAS BOMBAS

Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores

Contrato de manutenção
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**
3272-3865

PLANTÃO 24 HORAS
31 99983-1021

ATUAL BOMBAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, A IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - PLANTÃO 24 H - 9 8606-2154

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

DMX
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO. BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

CLASSIFICADOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista
Recepcionista | Mão de obra especializada
À frente em Facility Service
31 3503-1212
www.jbconservadora.com.br
/jbconservadora
Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

CONSERVADORA CARVALHO
CLÁUDIO - (31) 9 8466 1992
dinhocarvalho300@gmail.com

CONCERTOS E REFORMAS DE MÓVEIS P/PISCINAS

Fabricamos e Reformamos
INDÚSTRIA **ombrellone** Desde 1984
cobrindo seu descanso
31 9 9103-9114
www.produtosbh.com.br
Escaneie nosso WhatsApp

- ✓ Ombrelones e móveis
- ✓ Guarda sol
- ✓ Espreguiçadeiras e cadeiras de tela e fita

CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

AZEVEDO PERÍCIAS – LAUDOS E VISTÓRIAS PREDIAIS
Consultoria Técnica de Engenharia especializada em Laudos para Condomínios
- Supervisão e Acompanhamento de Obras de Reforma - Assistente Técnico Judicial
- Estudo para instalação de Ar Condicionado / Elevador / Individualização de Água
Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador – Especialista em Condomínios
azevedopericias@gmail.com
WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

septem 7 engenharia
Assessoria Técnica Especializada a Condomínios
(31) 3995-0657
(31) 98892-7710
septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

- Inspeção Predial Total
- Plano de Manutenção
- Laudos e Pareceres
- Administração de Obras
- Fiscalização de Obras
- Projetos de AVCB
- Assistência Judicial

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA
Reformas com Qualidade
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS
Revestimento - Impermeabilizações
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas
(31) 3337-2880 / (31) 99797-2880

ribeiro e moura
Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.
• CONSTRUÇÃO EM GERAL
• CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
• ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
• REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS
Fachadas; Impermeabilizações; Telhados;
Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.
(31) 3241-1047 / (31) 99897-9056
rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiroemoura.com.br

CONSTRUÇÃO E REFORMA

CONSTRUTORA JATO CLEAN 3273-8048
99982-0947
LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO REFORMAS PREDIAIS
30 ANOS
98449-4242/3222-6500

PACTO ENGENHARIA Desde 2004
CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL
3337-4427
contato@pactoeng.com.br
www.pactoeng.com.br

ATO Engenharia e Construções
• FACHADAS • TEXTURAS
• PINTURAS
• IMPERMEABILIZAÇÕES
Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Mucio@atoengenharia.com (31) 98476-6515

VOLGEN Clean
REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA
Colaboradores especializados e devidamente certificados
Garantia dos serviços prestados.
www.volgenclean.com.br
3332-6361 / 98429-3234

PB PINHO BRAGA ESPECIALIZADA EM FACHADA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURAS EM GERAL
99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

AQUARELA ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
• Impermeabilização de caixa d'água
• Laudos periciais
• Reforço estrutural
• Reforma em geral
3656-0366

BMS Engenharia
31 99908-1144
• Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
• Laudo pericial • Reforço estrutura

KAIROS REFORMAS PREDIAIS LTDA
Email: Kairosreformas@yahoo.com.br
MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS
REGISTRO JUNTO AO CREA MG
(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

CONSTRUÇÃO E REFORMA

LALM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
Nossa competência sempre a seu lado.
• REFORMAS
• CONSTRUÇÕES
• PERÍCIAS
• REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
• MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.
(31) 9 9963-6411
@lalm_engenharia
lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

LACO 3422 4411
ENGENHARIA REFORMA PREDIAL
FINACIAMOS SUA OBRA

SONDIM construtora ltda Desde 1986
Construção e Reforma
Recuperação e Reforço Estrutural - Diagnóstico, Vistoria e Inspeção
31 99974 9709

NESTOR CONSTRUÇÕES E REFORMAS.
PEDREIROS, ACABAMENTO HIDRÁULICA E ELÉTRICA, GESSO E PINTURA, REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES
Nossos alpinistas pintores tem (NR35) (SEGURO DE VIDA) e temos (ART)
Estamos com ótimos parcelamentos. Sem entrada
31 99343-0812

VIG ENGENHARIA
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.
99193 2504 - Guilherme

REFORMAS PREDIAIS
• Limpeza de fachadas com hidrojateamento
• Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada
• Revestimento em geral na fachada
• Impermeabilização de fachada
Consulte-nos e peça seu orçamento sem compromisso
(31) 3393-7234
(31) 9 9915-9081

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

N
Narciso Joint
REFORMAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM FACHADA
LAUDOS E PERÍCIAS
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
(31) 99888-6188

INOVAIS
engenharia
30 ANOS NO MERCADO
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
SERVIÇOS EM FACHADAS
CONSTRUÇÕES em GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
TELHADOS
(31) 99972 6191

GUIMARÃES
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
• Recuperação de fachada
• Laudos e perícias
• Recuperação estrutural
3586-1674
Avenida Professor Mário Werneck 60 / 209
guimaraessc.com.br

REFORMA GERAL
• IMPERMEABILIZAÇÃO
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA,
CAIXA DE PASSAGEM E GORDURA
31 99830-1642
NARCISIO OLIVEIRA

DESENTUPIDORA

Roterlimp
Desentupidora
Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral
Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água
Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br
(31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

DESENTUPEX
DESENTUPIDORA
TRANSPARÊNCIA TOTAL
SEM SURPRESAS NO FINAL
PREÇO FIXO
Belo Horizonte e Região
(31) 3643-5754
contato@desentupex.com.br

ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES
CONTROL
ELEVADORES
Desde 1995
3222-6685

WAG
ELEVADORES
(31) 99717-1138
(31) 99672-5624
MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
REPAROS
ACESSÓRIOS E PEÇAS DE ELEVADORES
COMERCIAL@WAGELEVADORES.COM.BR
WAG.SERVICOS@YAHOO.COM
WWW.WAGELEVADORES.COM.BR

EXTINTORES

RIVAL DO FOGO
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO
Manutenção e recarga em extintores de incêndio
Credenciada junto:
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG
3357-1000
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

PRIMEGAS
GÁS CONFIÁVEL
E COM A SUPERGASBRAS
LIGUE E PEÇA O SEU!
31 3374-3313
SUPERGASBRAS
QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA.
QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM
RAPIDEZ NA ENTREGA
SEGURANÇA
EXCELÊNCIA EM ATENDIMENTO
QUALIDADE DO BOTTÃO

GÁS MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO

CHAMAAGÁS
• Canalização para condução de GLP e GN
• Teste de Estanquidade • Laudos e ARTs
• Conversão de fogões
• Montagem de medidores de consumo
(31) 98519-2392 / 98806-8086
www.chamaagas.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERTECMG
Caixa d'água e reservatório precisando de reparos?
Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água, impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.
• Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;
• Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;
• Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;
• Vistoria realizada por engenheiro especialista;
• Empresa há 13 anos no mercado.
(31) 98585-5285
impertecmg@gmail.com

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA
Solicite um orçamento:
(31) 98730-4020
(31) 3164-7964
(31) 3100-4146
COMPACTA
Individualizadora de Água e Água de Condomínio
Leve justiça para a cobrança do consumo de água no seu condomínio.

INTERFONES

ADAIR
INTERFONES
• Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV
• Interfonia Condominial Intelbras/
HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica
(31) 99105-4219
adairricardo@hotmail.com
CONTROLE DE ACESSO

HL Interfones Ltda.
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO
• Alarmes • Serralheria
• Portões Eletrônicos
• Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina
3462-6867 | 3411-2797
www.hlintefones.com.br

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

Cláudio Limpeza em Geral
Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...
3141-6271 / 99859-5639
Se Deus é por nós, quem será contra nós

Jornal do Síndico
31 3337-6030

CLASSIFICADOS

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

**CAIXA D'ÁGUA LIMPA
SAÚDE PROTEGIDA**

Investimento a partir de
R\$ 395,00

Solicite uma visita técnica gratuita

**ATENDEMOS TODOS OS
PÚBLICOS EM MG**

GRUPO JotaElo 33
soluções de limpeza e conservação

31 3462-2031 grupojlconservadora.com.br
9 8394-3249 comercial@jlconservadora.com.br

LIMPEZA DE FACHADA

VOLGEN Clean

**LIMPEZA E
REFORMA DE
FACHADA**

www.volgenclean.com.br
3332-6361/98429-3234

PORTARIA

ZELARE
PORTARIA E SERVIÇOS

**Zelando pela segurança
do seu condomínio**

Portaria, fiscalização, Zeladoria e
serviços terceirizáveis é muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates
3411-4727 / 31 98476-2624
www.zelareservicos.com

PORTAS BLINDEX

Blindex, Portas e Molas

**MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX
CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS
SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO**

(31) 3392-9667 98895-8610 / 99692-9667

PORTÃO ELETRÔNICO

CHAVEIRO GONTIJO

Consertos e Instalações de Portões
Eletrônicos, Interfones, Alarmes e
Controle p/portões
Instalações de Fechaduras Digitais e
Eletromagnéticas

Plantão 24hs 99953-6239

R. Montes Claros, 975 - Anchieta
3 2 2 7 - 6 2 3 9

QUALITRON

**PROTEGEMOS O
QUE VOCÊ MAIS
VALORIZA!**

CFTV COM ACESSO REMOTO
PORTÃO ELETRÔNICO JET-LFEX
INTERFONE DIGITAL E IP
CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

PLANTÃO 24 HORAS E DESCONTOS EXCLUSIVOS PARA CLIENTES CONTRATO

(31) 3447-8238 (31) 99590-8171

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFÁCIL
Administração Imobiliária e Condomínios

**SÍNDICO
PROFISSIONAL**

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br
sindifacil@gmail.com

SÍNDICO PROFISSIONAL

**Síndico Profissional
HELBER VIDIGAL**

Soluções para seu condomínio!
Comodidade e conforto para os moradores
Parceria com profissionais experientes

(31) 99072-0099 helber.vidigal@gmail.com

Sétima Alves
Gestora de Patrimônio Condominial

Graduada em: Gestão de Negócios Imobiliários e
mediação e conflitos;
MBA em liderança Coaching na Gestão de Pessoas;
Pós graduada em Gestão condominial

(31) 98791-7258

SUPER SÍNDICO BH
Seu condomínio em boas mãos!

Gestão eficiente, ética e
transparência para seu condomínio!
REDUZA CUSTOS E EVITE CONFLITOS!

31 9 9967 3837
instagram @supersindicobh

SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

CARREGAR

CARREGAR,
referência em
soluções para
recarga de
veículos
elétricos!

31 3500-7900 www.carregar.net @carregaroficial

FIQUE SABENDO Por André Resende | Jornalista

Violência de gênero em condomínios: a proteção é obrigação de todos

O mês de agosto foi dedicado ao enfrentamento à violência contra a mulher, as estratégias de proteção e prevenção devem ser intensificadas nos condomínios residenciais. O foco é sensibilizar moradores, síndicos e funcionários sobre a responsabilidade coletiva no combate à violência de gênero.

“Qualquer situação de violência, acontecendo no momento ou fato já ocorrido, tem que ser denunciada”, afirma o coordenador do Programa Mulher Segura da Secretaria de Segurança Pública do Paraná (Sesp), coronel Dalton Perovano.

“O condômino obviamente pode fazer a denúncia, mas o canal mais adequado é por intermédio do síndico, que é o responsável legal pelo condomínio”. Os telefones de denúncia no país são: 190 / Emergência da Polícia Militar. Qualquer pessoa pode ligar quando as agressões estiverem acontecendo; 180 / Central de Atendimento à Mulher. Informações sobre Centros de Referência, Delegacias de Atendimento à Mulher (DEAM) e Defensorias Públicas.

Denúncia - As denúncias também podem ser feitas diretamente à Polícia Civil de cada estado. “A ideia de que em

briga de marido e mulher ninguém se mete é mentira. Tem que se meter, sim”, afirma o coronel Perovano.

Em caso de suspeita de flagrantes, as recomendações para os síndicos e funcionários são: o síndico deve anotar data, hora, local e um relato do que ocorreu; moradores e funcionários não devem tentar separar agressões físicas, pois podem se tornar novas vítimas; oferecer um espaço seguro e acolhedor à vítima até a chegada da polícia.

Campanhas - A Secretaria da Segurança Pública do Paraná também encoraja os síndicos a desenvolverem campanhas em seus condomínios, aos moldes do programa Mulher Segura, para que os condôminos denunciem: promover campanhas de conscientização internas, em murais, grupos de mensagens ou reuniões; treinar porteiros e zeladores para identificar sinais de violência, como discussões frequentes, gritos e pedidos de ajuda; manter sigilo e respeito em todas as situações, evitando a exposição da vítima.



Caso da mulher que levou 60 socos teve repercussão nacional

TELHADOS

TELHADOS E CAIXAS D'ÁGUA

Manutenção e Reforma: Vistoria Técnica, Laudo de Inspeção com Especificação das Intervenções de Reparação – Supervisão e Acompanhamento das obras – Estudo para Substituição das Redes Hidráulicas galvanizadas por PVC / Individualização da água

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador – Especialista em Condomínios
azevedopericias@gmail.com

WhatsApp: (31) 99472-9050 / 99996-1955 / 3070-2055

NEVES CALHAS

**Especializada em Construção
e reforma de Telhados**

Orçamentos sem compromisso.

3624-2895 98886-2895
@neves_calhas

UNIFORMES

CRISTINA UNIFORMES

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA
PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0
uniformescristina.com.br

VÁLVULAS DE DESCARGAS

**VÁLVULA DE
DESCARGA**

Sérvio

3223-4771
99132-7771

Sem quebrar paredes
Serviço garantido

Conserto qualquer defeito em
todas as marcas sem troca-las
inclusive as que não fabricam mais.

Venha fazer parte do maior evento do Setor Condominial de Minas Gerais

21º DIA DO SÍNDICO

O maior e mais tradicional evento para síndicos, síndicas e administradores de condomínios de Minas Gerais



Café da manhã | Almoço | Palestras | Tira dúvidas | Produtos e Serviços | Sorteio de Brindes

Palestras confirmadas



“A legislação municipal e o papel dos condomínios”

Raquel Guimarães - Diretora de Planejamento da Fiscalização da Subsecretaria de Fiscalização da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.



Seu Vizinho não é o seu Patrão: entenda como se manter síndico sem adoecer a sua mente

Paula Oliveira – Síndica Profissional e advogada



As assembleias condominiais

Vander Ferreira Andrade – Advogado. Pró-Reitor de Administração e Planejamento do Centro Universitário Fundação Santo André



Tira-dúvidas

Carlos Eduardo Alves de Queiroz – Advogado especializado em direito condominial; membro da comissão de direito condominial da OAB-MG e Presidente do Sindicon MG

22/11/2025 | De 8h às 18h | Hotel Mercure
Solicite o link para fazer sua inscrição: **(31) 98481-7642**

Jornal do Síndico



Colaboradores Diamante:



Colaboradores Ouro:



Colaboradores Prata:



Colaboradores Bronze:

