

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
PINHO BRAGA
REFORMA PREDIAL

99312-0049
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

Edição Março 2022
ClassiZap JS

Prestação de Serviço
na palma da sua mão

- Administração e Gestão
- Conservação e Limpeza
- Manutenção em Geral
- Reformas e Serviços de Engenharia
- Segurança

Nossa lista
de prestadores
de serviços
na palma
de sua mão.
Solicite o seu!

**(31)
98481-7642**

Ano XXX
Edição 354
DEZEMBRO | 2025

Jornal do Síndico

Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - jornaldosindico.com.br

Alessandro Carvalho



Mais uma comemoração de SUCESSO!

No dia 22 de novembro o Jornal do Síndico e o Sindicon MG realizaram a 21ª edição do Dia do Síndico. Como nas edições anteriores, o evento contou com a participação de um grande público nas dependências do Hotel Mercure. **Páginas 8, 9, 10 e 11**

Cotidiano

Instrumento da procuração é amplamente utilizado para garantir a participação daqueles que não podem estar presentes em assembleias.

Página 3



Legislação

Decisão do TST determina que condomínios que substituírem porteiros presenciais por sistemas de portaria virtual deverão indenizar os empregados.

Página 4



Administração

Nas comemorações de fim de ano, síndicos devem ficar atentos às reservas das áreas comuns.

Página 8



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.

Jornal do Síndico 28 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

(31) 9 8481-7642

STJ e honorários em dívidas de condomínio: o que realmente mudou?

A recente decisão do STJ sobre honorários advocatícios em execuções de dívidas condominiais acabou gerando interpretações equivocadas. Muitos afirmaram que o tribunal teria proibido o repasse desses valores ao inadimplente, o que não corresponde à realidade. O STJ não retirou o direito do condomínio ao ressarcimento; apenas esclareceu a forma adequada de cobrança no caso concreto analisado. Além disso, a decisão não

possui efeito vinculante, valendo exclusivamente para aquele processo. Portanto, para os demais condomínios do país, nada muda: os honorários continuam podendo ser incluídos na execução, como já ocorre rotineiramente. O processo que gerou todo o debate envolveu o Condomínio Residencial Diamante do Lago, que ajuizou execução contra a empresa JP Arquitetura, acrescentando 20% de honorários contratuais na

planilha de débitos. O juiz de primeira instância determinou a retirada dos honorários, mas o TJ/TO restaurou a cobrança. A empresa recorreu ao STJ, alegando possibilidade de bis in idem. Em 16 de setembro de 2025, no REsp 2.187.308/TO, a ministra Nancy Andrighi, em decisão unânime, concluiu que, naquele caso, os honorários deveriam ser exigidos separadamente.

Carlos Felipe/STJ



Atualização da legislação sobre elevadores é crucial para evitar acidentes



Direito - Isso não significa, de forma alguma, que o inadimplente esteja isento desse pagamento. O condomínio mantém plenamente o direito ao ressarcimento. Caso haja questionamento sobre a inclusão na execução, a cobrança pode seguir por via própria, como notificação extrajudicial ou ação específica. O valor devido permanece, apenas pode ser cobrado em procedimento distinto, sem prejuízo ao condomínio.

AIRBNB EM CONDOMÍNIOS: SEU PRÉDIO VIRANDO UM HOTEL

Entre 2021 e 2025, o Brasil registrou um salto de 205 mil para mais de 535 mil imóveis anunciados em plataformas de hospedagem. Enquanto você lê este texto, apartamentos do seu condomínio podem estar sendo usados como pousadas informais, com dezenas de hóspedes diferentes circulando mensalmente pelas áreas comuns, elevadores e garagens.

O problema está batendo à sua porta

A prática é lucrativa: proprietários podem faturar muito mais que em locações tradicionais. Mas o custo dessa rentabilidade recai sobre a coletividade. A rotatividade excessiva compromete a segurança, aumenta desgaste de equipamentos, eleva despesas de manutenção e transforma a convivência em fonte permanente de conflitos.

O Judiciário já decidiu

O Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1819075/RS, consolidou entendimento claro: condomínios com destinação residencial prevista em convenção podem impedir hospedagem por aplicativos. Não é necessário mencionar "Airbnb" expressamente. A cláusula de uso residencial já veda atividade comercial de hospedagem, pois esta possui natureza empresarial incompatível com a função residencial.

O que fazer agora?

Síndico, verifique hoje a convenção do seu condomínio. Se há cláusula de destinação re-



sidencial, notifique proprietários infratores formalmente. Documente violações, realize assembleias informativas e, se necessário, busque tutela judicial para cessação da atividade irregular. A omissão pode normalizar a prática e dificultar reversão futura.



GOUVEA
ADVOCATOS ASSOCIADOS

(31) 3226-9074
www.gouveaadvc.com.br
contato@gouveaadvc.com.br

Infiltração: Como resolver de forma definitiva!

A infiltração é um dos principais inimigos das estruturas de concreto e surge porque nenhuma camada de impermeabilização foi projetada para resistir às movimentações naturais, variações térmicas, recalques de fundação e vibrações constantes causadas por ventos, tráfego ou uso. Essas tensões provocam trincas e microfissuras, danificam a camada impermeável e permitem a entrada de água.

Uma vez em contato com o concreto, a água reage com o gás carbônico do ar e o hidróxido de cálcio presente na estrutura, iniciando um processo químico de deterioração progressiva: as trincas se expandem, as ferragens oxidam e a resistência estrutural diminui. O resultado é um ciclo contínuo de infiltrações e danos cada vez mais graves e acelerados.

Muitos acreditam que substituir a camada de impermeabilização resolve o problema, mas o processo de demolição e uso de martelões em estruturas já fragilizadas gera novas fissuras e acelera a corrosão das ferragens — agravando o problema em vez de solucioná-lo.

A solução definitiva vem com o Sistema VedaJato, tecnologia exclusiva que atua na causa e no efeito da infiltração. Seu produto LiqueLástico® é injetado sob alta pressão,



selando as trincas de dentro para fora e restaurando a estanqueidade da estrutura. Com flexibilidade permanente, o material acompanha os movimentos do concreto, bloqueia a penetração de agentes agressivos e interrompe o avanço da corrosão.

Mais do que reparar, o VedaJato devolve proteção à estrutura para aumentar sua durabilidade — uma solução eficiente, rápida e econômica, desenvolvida para eliminar infiltrações de forma definitiva.



VEDAJATO

3333-3390
www.vedajato.com
9 8714-3390
@vedajato

“
o STJ buscou apenas compatibilizar as regras da execução com o direito do condomínio de não assumir despesas provocadas por quem deixa de pagar

JORNAL DO SINDICO

Autorizado pela Publik 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
jornaldosindicobh@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
Henrique Carvalho
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 Sindico e são de inteira responsabilidade do autor

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

Salário da Categoria	
PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.793,72
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.793,72
ASCENSORISTA	R\$ 1.799,33
GARAGISTA	R\$ 1.827,43
MANOBRISTA	R\$ 2.072,07
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 2.173,93
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.698,98

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.

Limites legais do uso indiscriminado de procurações em assembleias

Em muitos condomínios, o instrumento da procuração é amplamente utilizado para garantir a participação daqueles que não podem estar presentes em assembleias. No entanto, quando esse recurso é exagerado, principalmente nas eleições condominiais, ele pode comprometer a legitimidade das decisões e gerar controvérsias jurídicas e éticas.

A legislação brasileira permite a representação por procuração, mas a ausência de regras claras sobre limites pode abrir brechas para abusos, colocando síndicos e condôminos em rota de colisão.

Para o advogado especialista em direito condominial Fernando Zito, a situação exige atenção: “Não há limite legal para o número de procurações que uma pessoa pode receber, mas isso não significa que não haja riscos. Em assembleias de condomínio, pode ocorrer que uma única pessoa portadora de muitas procurações represente uma quantidade desproporcional de votos, o que enfraquece a participação democrática.”

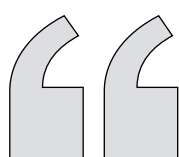
Limite - A origem desse cenário está no Código Civil, que, nos artigos 653 e 654, prevê a possibilidade de outorga de mandato por procuração. No entanto, como destaca o advogado Roberto Piernikar, “a lei em si não impõe limite, o que limita são as cláusulas da convenção condominial ou do regulamento interno”. Ou seja: a decisão sobre quantas procurações cada pessoa pode carregar cabe ao próprio condomínio.

Há casos em que essa concentração de poder causa desconforto entre os condôminos, especialmente quando envolve eleições para síndico ou decisões estratégicas. Já houve proposta legislativa para limitar a uma única procuração por pessoa,

o Projeto de Lei nº 7.594/14, mas ela não avançou: uma comissão da Câmara entendeu que a outorga de procuração é “ato de vontade e de confiança” e que impor limite poderia violar o direito de representação.

Convenção - No entanto, síndicos responsáveis podem evitar esses abusos por meio de regras preventivas. Uma convenção bem redigida pode estabelecer limites para o número de procurações por pessoa, proibir que figuras de poder, como o próprio síndico, sejam procuradores, ou exigir reconhecimento de firma no documento. Essa regulação interna ajuda a garantir que a assembleia reflita a vontade coletiva, e não o domínio de poucos.

Há ainda a questão da validade da procuração em si: ela deve conter qualificação das partes, data,



Dessa forma, evita-se que a representação legítima se transforme em meio de manipulação, preservando a lisura das decisões condominiais.



Uso de procuração deve ser regrado pela Convenção

poderes conferidos e finalidade específica. Se a convenção condominial exigir, também pode ser necessário que a assinatura do outorgante seja reconhecida em cartório. Sem esses cuidados, assembleias podem se tornar vulneráveis a contestações judiciais, sobretudo quando houver suspeita de exagero no uso de mandatos.

O cenário sugere que a melhor forma de prevenir a concentração de votos e garantir processos mais justos é por meio de uma convenção clara e participativa. Síndicos e conselhos devem discutir com os moradores a necessidade de estabelecer regras razoáveis e justas para o uso das procurações. Dessa forma, evita-se que a representação legítima se transforme em meio de manipulação, preservando a lisura das decisões condominiais.

Coluna do Sindicon



Condomínios precisam ficar atentos aos prazos para a realização do planejamento financeiro

Os condomínios que ainda não fizeram o planejamento financeiro do ano de 2026 devem ficar atentos aos prazos previstos nas convenções.

Todas as despesas, incluindo as obras de manutenção predial, das áreas comuns, pagamento do 13º salário dos colaboradores, devem constar no planejamento do condomínio.

Tenho constatado que alguns condomínios criam taxas extras no final do ano para pagar o 13º salário de seus funcionários. O planejamento financeiro evita taxas extras com valores mais altos para cobrir essas despesas. O condomínio, pode, por exemplo, reservar no decorrer do ano um percentual para cobrir pagamento do 13º salário.

Lembrando que o planejamento financeiro precisa ser aprovado na assembleia geral e na data prevista na convenção. Isso evita o pedido de nulidade do planejamento. É importante que na assembleia o condomínio apresente um orçamento de uma despesa prevista no planejamento financeiro.

Dia do Síndico

Gostaria de agradecer a todos que participaram da 21ª edição do Dia do Síndico no dia 22 de novembro, no Hotel Mercure Lourdes, em Belo Horizonte. O evento foi promovido pelo Sindicon MG, em parceria com o Jornal do Síndico, e teve a presença de cerca de 500 pessoas.

Para ficar por dentro de todas as novidades do Sindicon MG não deixe de acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg. Outro canal importante é o nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/> e também nosso WhatsApp (31) 99611-4400.

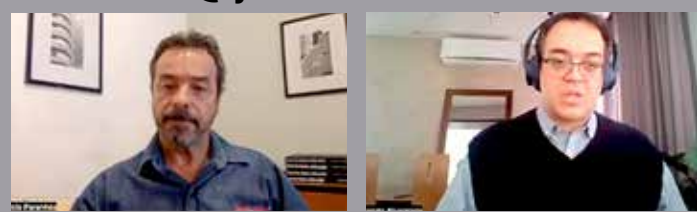
Carlos Eduardo Alves de Queiroz
presidente



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE VOCÊ



Acesse o canal do Jornal do Síndico
@jornaldosindicobh



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



Decisão do TST sobre portarias virtuais cria precedente nacional e reacende debate entre inovação e proteção social

A mais alta instância trabalhista do país decidiu: condomínios que substituírem porteiros presenciais por sistemas de portaria virtual deverão indenizar os empregados dispensados.

A decisão, tomada pela Seção Especializada em Dissídios Coletivos (SDC) do Tribunal Superior do Trabalho (TST), manteve a validade de cláusula de convenção coletiva paulista que prevê o pagamento de dez salários da categoria a cada trabalhador dispensado em razão da automação.

A norma foi firmada entre o Sindicato dos Condomínios de São Paulo (Sindcond) e o Sindifícios, sindicato dos empregados em edifícios. O objetivo da cláusula é mitigar os impactos sociais da automação, sem impedir a adoção de novas tecnologias.

Precedente - Embora restrita à convenção coletiva paulista, a decisão cria um precedente de peso nacional, ao enfraquecer a resistência de sindicatos patronais. Isso porque nem todos os sindicatos de trabalhadores conseguiram incluir cláusulas de indenização nas negociações coletivas. Em várias regiões do país, o tema foi retirado das pautas de dissídio por falta de consenso entre as partes.

Com o novo entendimento do TST, os sindicatos poderão retomar o debate em futuras convenções coletivas, amparados pela interpretação de que a compensação social em casos de automação não fere a livre iniciativa, desde que construída por meio da negociação coletiva.

O voto da ministra Kátia Arruda, que prevaleceu no julgamento, foi nesse sentido. Segundo ela, a cláusula “não impede a automação nem a terceirização, mas cria mecanismos de compensação social” — uma forma de harmonizar o valor social do trabalho e a livre iniciativa, princípios constitucionais que, no caso, se encontraram em tensão.

O entendimento do TST é que, embora as portarias virtuais tragam inegáveis ganhos de eficiência, é legítimo que os sindicatos criem salvaguardas temporárias para proteger categorias diretamente impactadas pela tecnologia.

Virtual x Remota - A portaria virtual substitui completamente a presença física, operando com controle de acesso automatizado e atendimento remoto 24h. Já a remota mantém parte do atendimento humano à distância, com profissionais atuando em centrais que monitoram diversos condomínios simultaneamente. Ambas representam a digitalização do controle de acesso, mas em graus distintos de automação.

A decisão do TST ocorre em meio a uma disputa legislativa sobre o avanço da automação condominial. No Distrito Federal, a Lei nº 7.686/2025 restringe o uso de portarias remotas em condomínios com mais de 45 unidades. O

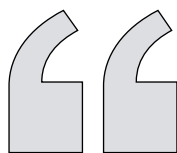


Portarias virtuais é um fenômeno em ascensão

argumento oficial é o de preservar a segurança, mas o setor considera a medida “um tiro no livre mercado”.

Para a presidente da Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (Abese), Selma Migliori, a lei é um retrocesso: “limita a autonomia dos condomínios e impõe barreiras à modernização da segurança predial”.

Em São Paulo, tramita na Assembleia Legislativa um projeto de lei de autoria do deputado Márcio Nakashima (PDT) que pretende restringir a implantação de portarias virtuais em condomínios com mais de 30 unidades, sob o argumento de proteger empregos.



Com o novo entendimento do TST, os sindicatos poderão retomar o debate em futuras convenções coletivas

O texto cita o risco de extinção de dezenas de milhares de postos de trabalho, reforçando o conflito entre eficiência e impacto social.

Economia - A expansão das portarias virtuais é um fenômeno em franca ascensão. Segundo a Abese, mais de 14 mil condomínios brasileiros já adotaram sistemas de portaria remota ou virtual até 2024 — um número que deve crescer 25% neste ano.

O motor principal é econômico: a automação pode reduzir de 40% a 60% os custos com portaria, dependendo do porte do condomínio.

Em tempos de orçamentos apertados, especialmente em prédios pequenos e médios, a tecnologia surge como alternativa quase inevitável para manter a sustentabilidade financeira.

Estima-se que até 150 mil postos de trabalho possam ser impactados pela expansão das portarias virtuais em larga escala. Empresários do setor, contudo, contestam a ideia de perda líquida de empregos. Segundo eles, o que ocorre é uma transição profissional: muitos porteiros têm sido recontraídos por empresas de portaria remota, atuando em centrais de monitoramento, atendimento e controle de acessos.

Essas novas funções exigem maior qualificação técnica e, em alguns casos, oferecem salários superiores aos da portaria presencial. Para especialistas, trata-se menos de uma extinção e mais de uma reconfiguração do trabalho condominial, impulsionada pela digitalização e pela integração dos sistemas de segurança.

Impactos - Para os condomínios, o reflexo é duplo: de um lado, a possibilidade de indenizações pode elevar o custo da transição tecnológica; de outro, o reconhecimento jurídico da portaria virtual como realidade consolidada traz segurança jurídica aos contratos e operadores do setor.

Em última análise, a decisão do TST evidencia que a modernização do trabalho não precisa ser um jogo de soma zero. O desafio é equilibrar inovação e inclusão, garantindo que a eficiência econômica não apague o valor humano que, por décadas, foi o primeiro rosto da vida em condomínio — o do porteiro.

Síndico, valorize quem valoriza você!

O Jornal do Síndico chega gratuitamente ao seu condomínio há 28 anos, mas isso só é possível graças aos nossos anunciantes.

Precisa de um serviço?

Consulte nosso guia de prestadores!

Ao contratar quem anuncia aqui, você ajuda a manter essa informação sempre ao seu alcance.

Jornal do Síndico 31 3337-6030

Cresce o mercado de veículos elétricos no Brasil, mas infraestrutura de recarga ainda carece de proteção

O Brasil consolida-se como um dos mercados mais promissores para a mobilidade elétrica na América Latina. Somente em agosto de 2025, foram mais de 20 mil veículos eletrificados vendidos no país, entre híbridos *plug-in* e totalmente elétricos, segundo dados da Associação Brasileira do Veículo Elétrico (ABVE).

Esse crescimento reflete o avanço tecnológico do setor e a entrada de novas montadoras no mercado nacional, especialmente as chinesas, que têm ampliado o portfólio de modelos, favorecendo a popularização dos veículos elétricos e a eletrificação automotiva.

Risco - Paralelamente ao crescimento nas vendas de veículos elétricos, a segurança no

carregamento ainda exige maior atenção. Recentemente, foi noticiado um caso de incêndio decorrente de um carregamento realizado de forma inadequada, situação que evidencia um problema recorrente: muitos pontos de recarga ainda não dispõem de quadros de proteção devidamente projetados, colocando em risco tanto os usuários quanto os próprios equipamentos.

De acordo com a norma ABNT



Estações de carregamento devem conter sistema de segurança

NBR 17019, que trata dos requisitos para sistemas de recarga de veículos elétricos, os quadros de proteção, como a linha CLAMPER Mobi, que devem ter Dispositivos de Proteção contra Surtos

(DPS), Interruptores Diferenciais Residuais (IDR), especificamente o tipo A, e disjuntores, para que atuem de forma coordenada para proteger o veículo, a estrutura elétrica e as pessoas, contra choques,

sobretensões e curtos-circuitos. Deixar de adotar medidas de proteção é expor pessoas, o investimento e a infraestrutura de recarga a riscos desnecessários.

A mobilidade elétrica é promissora no Brasil e a ABVE projeta que o país alcance a marca de 200 mil veículos eletrificados até o fim de 2025, consolidando o melhor desempenho da história. Porém, para que esse avanço ocorra de forma segura, é essencial que os usuários e instaladores atentem-se à necessidade de uma instalação tecnicamente correta e devidamente protegida, garantindo que cada ponto de recarga esteja em conformidade com as normas e conte com dispositivos de proteção confiáveis

BEHOST: A SOLUÇÃO MINEIRA QUE TRANSFORMA A GESTÃO DE UTENSÍLIOS EM CONDOMÍNIOS COM ÁREA GOURMET E ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA.

Vendo a crescente dificuldade que síndicos e administradores enfrentam para organizar utensílios nas áreas gourmet e espaços comuns — como controle de uso, limpeza, romaneios, reposição de materiais e extravios — nasceu a Behost: uma empresa mineira que veio revolucionar a forma como os condomínios administram eventos e espaços compartilhados.

A Behost moderniza essa gestão com uma solução inteligente, prática e totalmente automatizada, eliminando problemas recorrentes e trazendo mais comodidade para moradores, síndicos e administradoras. A empresa é pioneira no modelo de armários inteligentes com utensílios para festas e eventos dentro de condomínios, oferecendo mais organização, praticidade e segurança no uso das áreas comuns.



em diversos condomínios, se consolidando como uma solução inovadora e eficiente no mercado condominial.

A Behost funciona 24 horas por dia, garantindo praticidade para os moradores e alívio para síndicos e administradoras, que ganham uma gestão organizada, automatizada e confiável. Entre em contato e descubra como a Behost pode transformar a rotina do seu condomínio com tecnologia, inovação e eficiência mineira.

Principais diferenciais da Behost:

- Organização completa com tecnologia**
A Behost instala, abastece e administra armários inteligentes. O morador acessa via aplicativo e QR Code, retirando os itens com total autonomia.
- Zero custo para o condomínio**
A implantação e a operação são totalmente gratuitas. A Behost fica responsável por limpeza, manutenção e reposição dos utensílios.
- Higienização e padronização profissional**
Itens sempre limpos, revisados e organizados, proporcionando uma experiência consistente e segura para os moradores.
- Empresa mineira em forte expansão**
Criada em Minas Gerais, a Behost já está presente



lp.behostbrasil.com.br

(31) 97351-8892

henrique@behostbrasil.com.br

Segurança Inteligente para condomínios e bairros por mais um Mundo Conectado e seguro

Com mais de 20 anos de experiência, o Grupo HX é referência em soluções tecnológicas de segurança patrimonial e portaria remota em Belo Horizonte e região metropolitana. Atuamos com inovação, economia e atendimento humanizado, oferecendo projetos personalizados para condomínios residenciais e comerciais.

Entre nossos principais serviços estão:

- Portaria Remota:** controle de acesso eficiente e econômico, com atendimento 24h e acionamento de pânico via app.
- Portaria Semi-Remota, Híbrida e Monitorada:** modelos flexíveis que combinam tecnologia e autonomia dos moradores.
- Portaria Autônoma:** modernização completa com autoatendimento via aplicativo.
- Controle de Acesso:** gestão inteligente com reconhecimento facial, QR Code e integração com câmeras.
- Portaria Física:** Implantação de software para gerenciamento próprio.
- Locker Inteligente:** armários automatizados para entregas seguras e práticas, com acesso 24h.

Torre VIVA

O Viva é uma rede de segurança colaborativa que utiliza câmeras inteligentes para monitorar bairros e ruas em tempo real. Com a IA embarcada, detectamos atividades suspeitas e ajudamos na prevenção de crimes.

- Analíticos embarcados detectam; Placas de veículos, reconhecimento facial, atitude suspeitas e objetos.

- Vigilância colaborativa: Constrói uma rede de proteção conectando vizinhos, ruas e bairros próximos.



- Gravação em nuvem: Notificações e acesso em tempo real de ocorrências e atividades suspeitas.

- APP exclusivo: Praticidade na palma da sua mão.

Nosso objetivo é transformar a segurança passiva em ativa, criando um ecossistema conectado e inteligente. A tecnologia VIVA está pronta para integração com sistemas da Polícia Militar e da Secretaria de Segurança, garantindo evolução contínua e proteção real.

Vamos juntos transformar a segurança da nossa cidade.

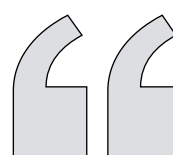


(31) 2516-8080

www.hxgrupo.com

Instagram @grupo_hx

contato@grupohx.com



Deixar de adotar medidas de proteção é expor pessoas, o investimento e a infraestrutura de recarga a riscos desnecessários

Como a inteligência de dados está economizando água, energia e gás

A modernização da administração de condomínios passa por uma revolução silenciosa: a coleta e análise de dados de consumo para otimizar recursos essenciais como água, energia elétrica e gás. Essa abordagem, conhecida como *Utilities Tech*, vem ganhando espaço entre síndicos e administradoras que buscam reduzir os desperdícios invisíveis do dia a dia e tornar a operação mais sustentável, tanto economicamente quanto ambientalmente.

No Condomínio Bela Vista, na região metropolitana de São Paulo, a síndica Josefa Silva relata os primeiros resultados

dessa virada tecnológica. Ao adotar uma plataforma de inteligência de dados, foi possível monitorar com precisão os padrões de consumo do edifício,



Monitoramento de dados permite economia para o condomínio

identificar horários de pico e detectar falhas em equipamentos. “Antes, era impossível saber se a bomba da piscina estava consumindo energia demais ou

se havia vazamentos pequenos que passavam despercebidos nas faturas. Agora, entendemos o que acontece por trás dos números”, conta Josefa.

Sustentabilidade - Além da economia financeira, a gestão orientada por dados reforça a sustentabilidade do empreendimento. A análise constante permite identificar vazamentos, leituras incorretas de medidores e ineficiências operacionais, reduzindo o impacto ambiental. Também incentiva uma cultura de consumo consciente entre os moradores, porque os relatórios gerados mostram claramente onde há desperdício e incentivam a participação coletiva.

A tecnologia por trás dessas soluções combina *big data*, inteligência artificial e automação. Depois de digitalizar as faturas, os algoritmos comparam o consumo atual com históricos e padrões ideais, em busca de irregularidades. Quando detectam desvios, emitem alertas para a administração, e em alguns casos, já sugerem ações corretivas ou ajustes operacionais.

E o trabalho não termina na implantação: a plataforma oferece monitoramento contínuo e relatórios periódicos. Reuniões regulares entre síndico, administradora e fornecedores garantem que os *insights* identificados sejam transformados em ações efetivas, mantendo a eficiência no longo prazo.

Ainda que muitos gestores vejam como um custo inicial, essa tecnologia tem se mostrado um investimento com retorno claro.

O desafio, segundo Mariana, é derrubar resistências: “Algumas pessoas acham que medir tudo é complicar a vida. Mas, na prática, é o contrário, a tecnologia simplifica, pontua os problemas e ajuda a planejar o futuro do condomínio.” A adoção de *Utilities Tech* representa uma mudança de mentalidade: sair da administração reativa para uma gestão inteligente, baseada em dados e evidências.

Para síndicos comprometidos com a sustentabilidade e com a saúde financeira do condomínio, essa pode ser a estratégia mais moderna e eficaz para alinhar eficiência, transparência e cuidado com o meio ambiente.

Emive Portarias Digitais: tecnologia e segurança que transformam a gestão condominial

Administrar um condomínio é, ao mesmo tempo, desafiador e complexo. O síndico precisa conciliar funções de gestor, mediador, comunicador e, muitas vezes, solucionador de conflitos. Nesse cenário, a tecnologia vem se consolidando como parceira indispensável e a Inteligência Artificial (IA) já começa a transformar profundamente a forma como os condomínios são administrados.

Por Ayrton Silva
Gerente Comercial

A gestão condominial moderna exige eficiência, segurança e integração tecnológica. Com o avanço das demandas do mercado de condomínios, a Emive Portarias Digitais tem se destacado como referência nacional em soluções completas para controle de acesso e automação condominial.



para o Rio de Janeiro, reforçando o plano de consolidação nacional da Emive&Co e transformando a gestão condominial por meio de um ecossistema completo de soluções tecnológicas.

Com mais de três décadas de experiência em segurança eletrônica, a Emive leva ao ambiente condominial a mesma excelência que a consolidou como uma das maiores empresas do setor no Brasil — agora com soluções digitais que representam o futuro da portaria.

Parte do grupo Emive&Co, a Emive Portarias Digitais nasceu da necessidade de evoluir o conceito de portaria tradicional, unindo tecnologia, confiabilidade e personalização. Sua plataforma foi desenvolvida para atender condomínios residenciais — verticais, horizontais — e empreendimentos comerciais de diferentes portes, oferecendo desde modelos de portaria autônoma, com controle de acesso automatizado e monitoramento inteligente, até pacotes de modernização para portarias presenciais, que equipam o porteiro do condomínio com ferramentas de gestão, tornando sua atuação muito mais eficiente, segura e integrada.

Mais do que substituir o porteiro físico, a Emive Portarias Digitais promove uma transformação na forma de gerir o condomínio. O sistema integra controle de acesso com reconhecimento facial, leitura de placas, tags veiculares, CFTV com monitoramento remoto e proteção perimetral, tudo em um ambiente multiconectado. Isso proporciona redução de custos operacionais, aumento da segurança e maior conforto aos moradores, eliminando falhas humanas e processos manuais.

Recentemente, a Emive Portarias Digitais iniciou uma nova etapa de crescimento com a expansão de suas operações



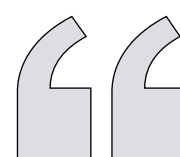
☎ 0800 004 2828

🌐 www.emive.com.br

📷 @emiveco.br

benchmarks - Especialistas explicam que a falta de visibilidade sobre os consumos individuais é um dos maiores gargalos na gestão tradicional de condomínios. Sem dados estruturados, muitos desperdícios passam despercebidos, e os síndicos acabam apenas reagindo a faturas altas, sem ter clareza sobre a origem do problema. Com as soluções de *Utilities Tech*, as faturas são digitalizadas, armazenadas e analisadas por algoritmos que cruzam informações históricas e comparam com benchmarks de consumo, detectando automaticamente anomalias ou cobranças divergentes.

Os benefícios são imediatos. Segundo dados do mercado, condomínios que adotam esses sistemas podem registrar redução de 10% a 35% no consumo de água e energia, e até 15% no gás. No caso do Condomínio Bela Vista, os ajustes recomendados pela plataforma permitiram reprogramar equipamentos para horários de menor demanda e migrar parte da operação para o mercado livre de energia, o que gerou uma economia superior a 30%.



Ainda que muitos gestores vejam como um custo inicial, essa tecnologia tem se mostrado um investimento com retorno claro



Condomínio e Festas de Fim de Ano: Direitos e Limites dos Condôminos Inadimplentes

As festas de fim de ano são momentos de celebração e convivência entre familiares, amigos e, também, entre vizinhos. No entanto, em muitos condomínios, esse período também traz à tona uma questão polêmica: condôminos inadimplentes podem usar as áreas comuns, como salão de festas, churrasqueira ou piscina?

A discussão sobre o uso de áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares sempre ganha força nesse período, especialmente quando há inadimplência acumulada. Embora a legislação trate dos direitos e deveres dos condôminos, a interpretação sobre o uso das áreas comuns em caso de inadimplência sempre gera controvérsias.

Isso porque o síndico está diante da necessidade de equilibrar o direito de convivência com a aplicação das penalidades previstas em lei e na convenção condominial.

Legislação - Embora o condomínio tenha direito de cobrar judicialmente as cotas em atraso e aplicar as penalidades financeiras previstas na convenção e no Código Civil, não é permitido restringir o uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares.

Medidas como impedir a reserva do salão de festas, o uso da piscina, churrasqueiras ou a participação em confraternizações de fim de ano configuram sanções consideradas ilegais.

Isso porque, segundo o Código Civil, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais

compossuidores" - artigo 1.335, II. Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, os condôminos têm o direito de usar e gozar também das áreas comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

Além disso, o Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre condomínio edilício, determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores", conforme artigo 1.334, IV.

Desse modo, é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais.

Constrangimento - Isso visto que o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para cobrança de cotas condominiais, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente. Veja: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até

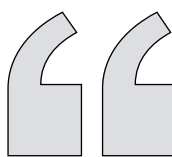


Inadimplente tem direito ao uso das áreas comuns

dois por cento sobre o débito (§ 1º, artigo 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (artigo 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do artigo 1.337, caput, sendo obrigado a pagar multa em até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

Como se vê, quando o legislador quis restringir ou condicionar direitos do condômino, em razão de inadimplência, o fez expressamente. Assim, embora o condomínio tenha direito de cobrar judicialmente as cotas em atraso e aplicar as penalidades financeiras previstas na convenção e no Código Civil, não é permitido restringir o uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares. Medidas como impedir a reserva do salão de festas, o uso da piscina, churrasqueiras ou qualquer outra área comum.

Equilíbrio - Em situações envolvendo inadimplentes, é papel do síndico agir com equilíbrio entre o



Em situações envolvendo inadimplentes, é papel do síndico agir com equilíbrio entre o cumprimento da lei e a manutenção da harmonia entre os moradores

cumprimento da lei e a manutenção da harmonia entre os moradores. A gestão condominial moderna busca priorizar o diálogo, a transparência e soluções conciliatórias, evitando constrangimentos e fortalecendo o senso de comunidade, especialmente em épocas que simbolizam união e convivência pacífica.

Manter regras claras, registrar decisões em assembleia e buscar orientação jurídica são passos essenciais para garantir um fim de ano tranquilo, justo e em conformidade com a lei.

Se o seu condomínio enfrenta dificuldades em como lidar com a inadimplência sem violar direitos, ou deseja revisar a convenção para evitar conflitos futuros, é recomendável buscar orientação jurídica especializada. Um acompanhamento adequado garante segurança nas decisões do síndico e evita questionamentos judiciais que podem gerar custos e desgaste para todos os envolvidos.

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



Panfletos acumulando espaço na sua empresa?

SOMOS A SOLUÇÃO: ENCARTE FÁCIL.



21º Dia do Síndico reúne mais de 500 pessoas e consolida sucesso da maior celebração do setor

O 21º Dia do Síndico, realizado no último 22 de novembro, no Hotel Mercure Lourdes, foi um verdadeiro sucesso. Mais de 500 pessoas passaram pelo evento, reforçando sua posição como o maior e mais tradicional encontro do setor condominial em Minas Gerais.

Como em todas as edições, o foco principal foi valorizar síndicos e síndicas, que chegaram ao evento sendo recebidos com um delicioso café da manhã, seguido por um almoço de confraternização, fortalecendo o espírito de acolhimento e reconhecimento desses profissionais tão essenciais para a boa convivência nos condomínios.

Conteúdo - Além da celebração, o dia foi marcado por muito conteúdo de qualidade. Mais de 10 palestras compuseram a programação, abordando temas de grande relevância, como a relação dos condomínios com a PBH, a nova legislação de inspeção predial, carros elétricos, manutenção predial, as mudanças na fiscalização do Corpo de Bombeiros, assembleias condominiais e diversos outros assuntos que prenderam a atenção do público do início ao fim.

Colaboradores - Os participantes também tiveram a oportunidade de interagir com as empresas colaboradoras, que apresentaram produtos, serviços e muitas novidades para o setor. E, para fechar com chave de ouro, o tradicional sorteio de brindes animou o público e encerrou o evento em clima de alegria.

O encontro transcorreu de forma tranquila, organizada e foi amplamente elogiado, como demonstram os depoimentos de síndicos, síndicas e parceiros (ver página 10 E 11).

A 21ª edição do Dia do Síndico confirmou, mais uma vez, que este é um evento indispensável para quem vive a rotina condominial e busca conhecimento, *networking* e reconhecimento.



Síndicos e síndicas lotaram o salão de eventos do Hotel Mercure



Público que lotou o auditório ficou atento ao conteúdo das palestras



Carlos Eduardo Queiroz, presidente do Sindicon MG conduziu o tira-dúvidas com os síndicos



O advogado Vander Andrade veio de São Paulo para falar sobre as assembleias condominiais



Premiação Hoffmam Gestão



Premiação da Contr

Realização

Jornal do Síndico



Colaboradores
Safira



Colaboradores
Diamante:



500 participantes e Associação condominial de Minas Gerais

21º
DIA DO SÍNDICO



Sindicos foram recebidos com um café da manhã



Evento foi finalizado com os brindes oferecidos pelo Jornal do Sincido e Sindicon MG



Entrega de prêmios oferecidos pela Claro



Almoço de confraternização foi um momento para construir novas amizades



Marcos Aureo, representante do Sindicac, apresentou os diversos direitos que os trabalhadores de condomínios possuem



Entrega de prêmios oferecidos pela ByDoor



Credenciamento ocorreu de forma tranquila no início do evento



Premiação LLZ Garantidora



ol Elevadores



Raquel Guimarães, diretora de fiscalização da PBH, apresentou diversas situações da PBH com os condomnios



1º Ten. Brittes, representante do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, alertou síndicos sobre a nova forma de fiscalização dos condomínios

Colaboradores
Ouro:



Colaboradores
Prata:



Colaboradores
Bronze:



Síndicos e síndicas aprovam evento

Os comentários recebidos após o 21º Dia do Síndico refletem o quanto o evento marcou positivamente todos os participantes. Síndicos e síndicas destacaram a organização impecável, a qualidade das palestras, a acolhida calorosa com café da manhã e almoço, além do ambiente de troca e aprendizado que tornou o dia ainda mais especial. A seguir, reunimos alguns desses depoimentos que mostram, na voz dos próprios gestores condominiais, o quanto esta edição foi realmente inesquecível.



Elogios de síndicos e síndicas comprovam o sucesso do evento

C Conceição - Cond. Manoel Medeiros - Cruzeiro

Foi a primeira vez que eu participei do Dia do Síndico, gostei muito, você está de parabéns. Agradeço pelo dia bem agradável.

E Edmar - Residencial Liliana

Parabéns pelo 21º dia do Síndico! Como sempre foi um dia incrível e sensacional! Parabéns pelas parcerias envolvidas, principalmente, também com o SindiconMG, na pessoa do Dr. Carlos. Continuem assim!

C Glicia - Cond. Sevilha - União

Quero agradecer pelo espetacular evento. Não fiquei até o final, mas todas as palestras que assiste foram excepcionais. Mais uma vez obrigada pelo convite e pela montagem perfeita do evento.

F Fernando - Cond. Sardenha

Como nos anteriores, vivi momentos de satisfação, descontração, interação social e aprendizado. Parabéns pelo evento tão prestigiado por síndicos, prestadores de serviço e palestrantes de alto nível. Obrigado pelo convite! Até o próximo!

L Laura - Cond. Emaüs - Serra

O Dia do Síndico foi maravilhoso. Evento muito bem organizado, parabéns! Todas as palestras foram muito elucidativas e de alto nível. Os stands com assuntos variados que apresentavam soluções para muitos problemas condominiais. Apesar de não ter sido sorteada, fiquei impressionada com o grande número de sorteios.

M Marlene - Cond. Arizona - Jardim Atlântico

Tudo muito bom. Foi a segunda vez que participei. Cumprimentei você lá no almoço, estava com algumas amigas que conheci na palestra de 2023. Uma delas achou que tinha menos estandes. Mirei no robzinho aspirador, na alexia, mas não deu p mim, sorte longe de mim. Ano que vem tento de novo.

U Uziel - Cond. Nefelina - Santa Tereza

Achei excelente. Esta é a quarta ou quinta vez que eu participo. Parabéns!

E Emilton Bazoli - Síndico

Foi ótimo! Trazendo atualizações das informações, com as palestra apresentada e de grande valia as informações para os profissionais da área na gestão de síndico. Sendo profissional ou síndico morador. Parabéns a toda equipe empenhada no evento.

M Maria da Penha - Síndica profissional

O Jornal do Síndico e SindiconMG apresentaram os síndicos com um evento muito rico, principalmente com palestras de alto nível. Agradeço ao Jornal do síndico, ao SindiconMG, aos patrocinadores, aos palestrantes e à equipe de apoio. Que este evento aconteça todos os anos com engajamentos cada vez maiores e mais ricos.

C Cláudia - Cond. Califórnia - Sion

Ano passado senti falta de um síndico. Esse ano teve. Foi muito bom.

Para o próximo sugiro 30 minutos de um bate papo entre síndico sobre um assunto diário. A participação da plateia é enriquecedora. Mas as palestras

superaram minhas expectativas. Parabéns! Outra coisa, esse ano foram muito mais síndicos profissionais. O que me deixa muito feliz é uma demonstração clara de que estão buscando a profissionalização. Enfim, você está de parabéns pelas lives, pelo evento. Sou uma admiradora do seu trabalho, sinto que realmente você abraçou a causa.

A Alisson - Cond. Rossi Ideal Boulevard - Betim

Participar dessa 21ª edição do dia do síndico foi fantástico. Palestras singulares, muito úteis para a atividade do síndico! O café e o almoço estavam um verdadeiro banquete! Brindes incríveis e muito networking de qualidade! Parabéns a todos envolvidos na realização.

L Lúcia - Cond. Alba Heloisa Lopes - Padre Eustáquio

Bom dia! Parabéns! Foi um encontro enriquecedor, organização impecável.

Obrigada, foi meu primeiro de muitos se Deus quiser

M Miriam - Cond. Rio Javari

Gostei muito, foi muito produtivo, que venha o 22º aniversário. Parabéns ao jornal do Síndico e seus realizadores, grandes palestrantes, dia maravilhoso! O meu muito obrigada.

D Délia - Cond. Santa Fé

As palestras foram bem informativas! Foi desconfortável na chegada, pois meu não estava na lista da recepção. Mas no mais foi muito bom! Agradeço.

W Wagner - Síndico

Estivemos no encontro mais uma vez e você mais equipe, estão superando

a cada ano. Parceiros de renome e conceituados. Hotel como sempre com atendimento impecável. Toda degustação do café ao almoço muito bem preparados. Parabéns

J Josias - Cond. Queluz - Estoril

Gostaria de agradecer imensamente pelo convite, pelo hotel, pelo almoço, pelos brindes e pelo nível das palestras. Nada de amadorismo — tudo superou, e muito, as minhas expectativas. Gostei demais mesmo! Vocês estão de parabéns!

K Katia - Cond. Santo Agostinho - Sagrada Família

Parabéns pelos 21º do Dia do Síndico. Foi excelente, organizado, palestras maravilhosas e foi um dia de aprendizado para mim e muito conhecimentos.

Revi meu amigo presidente do sindiconMG, Carlos mais só não ganhei o sorteio.

M Maria Suely - Cond. Coronel Astolfo

Palestra excelente da Raquel Guimarães, diretora da secretaria de planejamento e fiscalização. Márcio, parabéns pela escolha. Palestra do Gustavo, excelente, objetiva e leve para entendimento. Ótima escolha. Parabéns a você e toda equipe do jornal. Este ano o evento superou, mais uma vez.

M Marilda - Cond. Fontana di Trevi

Vocês merecem aplausos pela organização. Achei os temas ótimos com muitos esclarecimentos de parte dos Palestrantes. E fechou com chave de ouro a palestra do "Bombeiros". Também sugeri para o próximo ano o tema

segurança com ênfase na prevenção de incêndio e afins.

C Carla - Cond. Samaúma - Hawai

Fui privilegiada em poder participar do evento. Encerrei o dia com mais conhecimento, motivação e novas possibilidades! Gratidão pelo evento.

C Cláudia - Síndica

Fui e achei perfeito, muito obrigada pela dedicação

A Abner - Cond. Antônio de Albuquerque - Savassi

Fui na edição de 2023 e na edição deste ano. Novamente, foi uma excelente experiência. Parabéns você e seus parceiros pela execução de um evento organizado e cheio de atrativos. Ainda que gratuito, com algumas boas palestras e com ótimo almoço.

L Laise - Cond. Frederico Hoelzle

Fui e como nos outros 14 anos em que compareci foi ótimo. Gostei de todas as palestras, em especial da Raquel, do Vander e dos Bombeiros. Assuntos importantes para nós síndicos. A única crítica é que o tempo foi pequeno para as palestras. E de quebra, recebi meu exemplar do melhor jornal. Parabéns Márcio pelo dia. Tudo muito organizado, e pela escolha dos assuntos importantes para o mundo condominial. Nota 10, avaliação 5 estrelas.

A Ana Cláudia - Síndica profissional

Estive presente e ainda fui sorteada! Gosto muito, participo sempre! Nossa função é tão importante na vida das famílias, porém é pouco reconhecida.

Essa comemoração é um carinho e um reconhecimento ao nosso trabalho. Agradeço à você e ao Dr. Carlos Eduardo pelo esforço em manter esse evento que se tornou tradição no mercado condominial.

D Dawison - Cond. José Vicente

Fiquei até o final. Mas você não falou meu nome!! Mais uma vez, você brilhou.

Os temas foram bem informativos, pontuais e esclarecedores. O tema que mais chamou minha atenção, foi sobre as assembleias, com Dr. Vander. Toda assembleia é uma sabatina viu!

E Eliana - Ed. Palmares

Achei maravilhoso!!! Gostei mais das palestras do Corpo de Bombeiros e da CRT-MG

M Miriam - Cond. Maria de Paula - Sagrada Família

Adorei... palestras interessantíssimas, nem vi o tempo passar. Fui sozinha e arrumei uma amiga, super parecida

comigo no jeito de ser. Tudo muito bem organizado, bem conduzido. Já faz minha inscrição para o próximo ano

J Juliano – Cond. Kleber – Santa Lúcia

Estava ótimo. Parabéns pelo evento!

L Luiz Antônio – Cond. Jasmim – Jardim Montanhês

Muito bom mesmo, como sempre, parabéns a todos envolvidos na organização.

C Consuelo – Sídico

Evento ótimo! Muito importante para os síndicos. Senti falta de empresas de portaria virtual. Sugiro que a palestra da PBH seja estendida, abordando temas como fezes de pets e a salubridade em condomínio. Outros, temas também poderiam ser abordados porque a função do síndico é fazer com que as leis sejam seguidas internamente. Muitos condôminos alteram fachadas com cortinas, insulfilm etc. Problemas de objetos na garagem e salubridade etc. Sugiro, também uma palestra dos Bombeiros sobre AVCB e o que fazer quando moradores de rua usam o local do cano de recalque como armários. Incluir a Guarda Municipal sobre carros parados na porta de garagem e Copasa. Sugiro, tb, um evento preliminar, no meio do ano, convidando alguns síndicos para um painel (uns 5) numa abordagem clínica. Eles discutiriam

livremente sobre os principais desafios. Assim, poderiam planejar melhor o evento do final do ano.

J José Luis – Cond. Vila d’Laura

Achei muito bom, gostei de todos os temas, principalmente, o último que foi relacionado pelo Bombeiros, foi muito válido, inclusive eu estou querendo fazer o aquele curso para síndico, agradeço a todos envolvidos no evento e dizer muito obrigado...

E Elaine – Cond. Altino Neves

Só tenho a agradecer e cumprimentá-los pelo esmero na condução do evento: pela organização; pela escolha dos temas; pelos palestrantes que, na sua maioria, pontuaram aspectos mas expressivos do nosso cotidiano, na sua abordagem; pela criação de oportunidade de socialização, conhecimento e troca de experiências entre os participantes; pela cortesia de vocês no atendimento às nossas demandas, durante o evento. Enfim, é o 2º do qual participo e a qualidade se mantém!

Alguns aspectos, não relacionados ao objetivo principal, talvez pudessem ser revistos. Mas nada que comprometa a finalidade a que o evento se propõe!

Parabéns a toda a equipe! Vocês brilharam!

M Matheus – Cond. Diamond Blanc

Achei excelente. A organização do evento, desde a recepção até o final, tudo muito bom! Minha única sugestão seria que, ao invés de pegarem vários temas e falar de forma rápida, poderiam pegar temas para aprofundar mais, por exemplo, 1h de cada palestra. Enfim, apenas uma sugestão. Foi tudo muito bom! Estão todos de parabéns. Esse evento sempre é sensacional

A Armando – Cond. Guimarães Rosa – Santo Antônio

Parabenizo os organizadores pela apresentação dos temas que foram de muita importância para mim e acredito ter sido para todos. Para 2026 quero novamente estar presente.

J Jânio – Cond. Jade

Muito organizado, bons contatos com fornecedores de serviços, café da manhã e almoço. Ainda mais que fui o primeiro a ser sorteado com brinde.

E Eloisa – Cond. Park Carolina do Norte – Planalto

Eu fui com a outra Sídica, a Marlene. Foi muito bom. É a terceira vez que a gente vai. Sempre aprendemos com às palestras. Inclusive a Marlene ganhou a TV no sorteio. Foi ótimo.

A Antônio – Cond. Malta XV

Achei ótimo, muito rico em informações e muito bem organizado! Vocês estão de parabéns!!

M Mariana – Cond. Fontana di Trevi – Floresta

Maravilhoso! Tudo muito bom e as palestras com linguagem simples e assuntos interessantes.

S Simone – Cond. Prudente de Moraes – Santo Antônio

Eu te cumprimentei e o parabenizei pelo evento.

F Fatima – Cond. Argus

Achei ótimo, foi a primeira vez e não tenho nada a reclamar. Palestras muito interessantes. Encontro bem organizado.

M Marli – Cond. Rio Grande

Achei perfeito! Muito bom tudo. Muito obrigada!

L Leonardo – Cond. Monte Hermom – Cidade Nova

O 21º Dia do Síndico em Belo Horizonte foi um evento incrível, reunindo síndicos de BH e região, desde síndicos tradicionais até profissionais. O evento proporcionou um aprendizado valioso, abordando temas relevantes e atualizados, e foi uma excelente oportunidade de networking e crescimento profissional. Parabéns a todos os envolvidos!

R Ricardo – Cond. Elegance Residence

Como sempre muito enriquecedor, informações preciosas para nosabençoar e aprimorar cada dia mais como profissionais. Eu suponho que nos bastidores, você e toda equipe suportar e passa pra realizar este evento, que na minha opinião o melhor de BH. Que Deus abençoe você, e toda sua família. Que Cristo esteja sempre com você e de a Paz! Obrigado!

P Peter – Cond. Ângela Cristina – Serra

Achei tudo ótimo. Muito obrigado pela iniciativa.

W Walter – Cond. Splendido – Pampulha

Gostaria de agradecer por mais um encontro muito produtivo, muito obrigado!

M Mônica Santos – Sídica

O dia do síndico, foi excelente! Parabéns pela organização!

E Elaine – Cond. Van Del Veld – Padre Eustáquio

Um evento memorável! Parabéns pela organização!

H Haroldo – Cond. Saturno – Prado

Muito bom. Palestras interessantes.

Empresas colaboradoras também elogiaram a organização

As empresas colaboradoras também fizeram questão de registrar sua satisfação com o 21º Dia do Síndico. Para eles, o evento proporcionou um ambiente ideal para apresentar soluções, fortalecer parcerias e dialogar diretamente com os gestores condominiais. Muitos destacaram a excelente estrutura, o público qualificado e a organização exemplar, fatores que tornaram a experiência extremamente positiva. A seguir, reunimos alguns desses depoimentos que reforçam o sucesso desta edição também sob a perspectiva dos nossos apoiadores.

F Fabiana – Pillar Condomínios

Eventos como a Festa do Dia do Síndico são fundamentais para engrandecer o nosso segmento, fortalecer conexões, promover aprendizado e, claro, proporcionar momentos especiais ao lado de amigos e colegas de profissão. Foi uma grande satisfação participar desse encontro tão significativo e de enorme relevância para o exercício da atividade condominial. As palestras trouxeram conhecimento valioso, embasamento técnico e segurança para tomadas de decisão mais assertivas no dia a dia do síndico. Os palestrantes, altamente competentes e generosos em suas abordagens, demonstraram profundo domínio sobre todos os temas apresentados.

Tudo foi planejado e executado com excelência pelos anfitriões Márcio Paranhos (Jornal do Síndico) e Dr. Carlos Eduardo Queiroz (Presidente do Sindicon/MG), que, como sempre, foram simpáticos, atenciosos e impecáveis na condução do evento. Parabéns a todos os envolvidos: a organização foi nota 1000! Que venham muitos outros anos de encontros tão especiais quanto este 21º Dia do Síndico.

Quero ainda reforçar meus parabéns à equipe organizadora pelo evento extraordinário que tivemos. As palestras foram enriquecedoras, cheias de conteúdos relevantes e ministradas por especialistas reconhecidos no mercado. A oportunidade de interagir com esses profissionais, trocar

experiências e esclarecer dúvidas foi um grande diferencial. Além disso, o ambiente estava acolhedor e inspirador, ideal para networking, reencontro de amigos e construção de novas conexões. Sem dúvida, foi uma experiência memorável, produtiva e significativa para todos os participantes!

D Danilo – MSA

Agradecemos ao Jornal do Síndico BH pela realização de mais uma edição do Dia do Síndico. Um evento impecável, organizado e essencial para o fortalecimento do setor condominial em Minas Gerais. Parabéns pela iniciativa, pela recepção e pela oportunidade de conectar empresas, síndicos e profissionais em um ambiente tão produtivo e acolhedor.

L Lúcio – Control Elevadores

O evento foi uma ótima oportunidade para apresentar nosso trabalho na área de manutenção e modernização de elevadores diretamente aos síndicos, que são fundamentais na gestão condominial. A organização foi excelente e permitiu uma interação muito produtiva, abrindo espaço para demonstrarmos nossos serviços, esclarecer dúvidas e construir novas parcerias. Foi um momento importante para fortalecer nossa presença no mercado e ampliar a possibilidade de novos clientes. Parabéns pela iniciativa e pelo ambiente favorável à conexão entre empresas e síndicos.

R Rodrigo Moura – Gabriel

O 21º Dia do Síndico reforça aquilo que nos move em Belo Horizonte: a segurança das pessoas e dos condomínios da nossa cidade. Estar presente em um evento que reúne síndicos comprometidos é fundamental para construirmos, lado a lado, ambientes mais protegidos, organizados e preparados para os desafios do dia a dia.

A Gabriel reafirma seu compromisso com BH, atua para devolver o direito às ruas a todos os brasileiros e brasileiras e segue junto de quem trabalha para fortalecer a segurança das comunidades que formam nossa capital.

CLASSIFICADOS

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



■ 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



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



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

Desde 1981 fazendo História.

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



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

98976.2938
paulo@adtabil.com.br

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

ADVOGADOS



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



KÊNIO PEREIRA
SOCIETÁRIO 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 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.gouveaadv.com.br
contato@gouveaadv.com.br

3226-9074



COLEM & ROCHA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Cobranças de débitos condominiais, ações cíveis, condominiais, trabalhistas, assessoria jurídica para condomínios e participação em assembleias.

(31) 99979-5580 / 99141-9161 | colemrocha.adv@gmail.com



SOUZA & CITA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

SEU PARCEIRO JURÍDICO PARA UMA GESTÃO CONDOMINIAL EFICIENTE

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

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



A PRIMEIRA FÁBRICA DE EXTINTORES DA GRANDE BH!

- 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



AVANT
SOLUÇÃO 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
Orgamento sem compromisso

BOMBAS



Paraíso 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, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154

CFTV



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

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



jb
conservadora

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

CLASSIFICADOS

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

CONSERVADORA CARVALHO
SUBSTITUIÇÃO DE PORTEIRO, FAXINEIRA
FÉRIAS, PLANTÕES, FOLGAS, ETC.
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 Individualização de Água - Laudo de Risco e Regularização junto a PBH
Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Especialista em Condomínios
WhatsApp: (31) 99472-9050 - Email: azevedopericias@gmail.com

septem 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

Precisa de laudo de ruído?
Fale Conosco!
ALUVIAL
31 3324 0979
Aluvial.com.br

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.

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

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

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

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

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

CONSTRUÇÃO E REFORMA

KAIROS REFORMAS PREDIAIS LTDA
MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL
FACILITAMOS O PAGAMENTO COM PARCELAMENTOS
REGISTRO JUNTO AO CREA MG
(31) 99317-0204 CREA N° 0001175173

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

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

NESTOR CONSTRUÇÕES E REFORMAS.
ALVENARIA, ACABAMENTO
HIDRÁULICA E ELÉTRICA
GESSO, SANCAS E PINTURA
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS, CADEIRINHA DE RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES
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

Narcisio Joint CONSTRUTORA
REFORMAS PREDIAIS
FACHADA - LAUDOS PERICIAIS - RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL - PINTURAS - MANUTENÇÃO DE PISCINAS - IMPERMEABILIZAÇÃO
(31) 9 9888-6188
WWW.NARCISIOJOINT.COM.BR

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

CLASSIFICADOS

CONSTRUÇÃO E REFORMA

INOVAIS engenharia

30 ANOS NO MERCADO

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

SERVIÇOS EM FACHADAS

CONSTRUÇÕES em GERAL

IMPERMEABILIZAÇÕES

TELHADOS

(31) 99972 6191

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

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

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

CONTROL

Desde 1995

3222-6685

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 SUPERGÁS E FLS)

QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA

QUE SÓ A LÍDER MUNDIAL TEM

LIGUE E PEÇA O SEU!

31 3374-3313

SUPERGASBRAS

RAPIDEZ NA ENTREGA

SEGURANÇA

EXCELENCIA 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

IMPORTECMG

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 Condomínios

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

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

LIMPEZA DE FACHADA

VOLGEN Clean

LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA

www.volgenclean.com.br

3332-6361 / 98429-3234

PISCINAS

BIOPISCINAS

PISCINAS NAÍBAIS

MANUTENÇÃO DE PISCINAS

LIMPEZA e DESINFECÇÃO de PISCINAS - REPAROS de FILTROS, BOMBAS, CASCATAS e ILUMINAÇÃO LED - TROCA de PASTILHAS e REJUNTAMENTO - IMPERMEABILIZAÇÃO - REPAROS ESTRUTURAIS - PROJETO & EXECUÇÃO DE PISCINAS EM GERAL

(31) 9 9888-6188

www.biopiscinas.com.br

PORTARIA

ZELARE

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

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

SINDIFACIL

SÍNDICO PROFISSIONAL

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br

sindifacil@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

CLASSIFICADOS

SÍNDICO PROFISSIONAL

SUPER SÍNDICO BH
Seu condomínio em boas mãos!

Agora oferece, em parceria com a **Watt Wise**, o benefício de:

30% de desconto na tarifa de energia do seu condomínio
+ **25% de desconto** na tarifa de energia dos seus condôminos

Fale conosco: **31 99967-3837**

Gestão eficiente, ética e transparente para o seu condomínio. Reduza custos e evite conflitos!

Leia o QRCode

SOLUÇÕES P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS

CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!

31 3500-7900 | www.carregar.net | @carregaroficial

TELHADOS

TELHADOS E CAIXAS D'ÁGUA

Consultoria Técnica: Vistoria representada por Laudo, contendo a Especificação das Intervenções de Reparação, seja Manutenção/Reforma. A Vistoria viabiliza homogeneizar as propostas para execução – Fazemos a Supervisão e Acompanhamento Técnico das obras

Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito – Especialista em Condomínios

WhatsApp: (31) 99472-9050 – Email: azevedopericias@gmail.com

TELHADOS

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) 3222-2250

uniformescristina.com.br

VÁLVULAS DE DESCARGAS

VÁLVULA DE DESCARGA

Sem quebrar paredes. Serviço garantido.

Sílvio

3223-4771 / 99132-7771

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

VAZAMENTOS

RIO GRANDE SGT

VAZAMENTOS? LOCALIZAMOS SEM QUEBRAR.

BH (31) 9.7162-4537

QRCode

CONTUA DE ÁGUA ELEVADA, INFILTRAÇÃO, VÍDEO INSPEÇÃO, VÁZAMENTO EM PISCINA, DESEMPENHO

FIQUE SABENDO Por André Resende | Jornalista

Como síndicos e condôminos podem se proteger contra fraudes com locações

Com a aproximação das festas de fim de ano, muitos condomínios se preparam para a chegada de hóspedes temporários nas unidades. É um momento de grande oportunidade para proprietários que optam por alugar, mas também um período de risco elevado para fraudes. A alta demanda por locações de curta temporada atrai golpistas, que aproveitam plataformas digitais e anúncios falsos para enganar inquilinos e até proprietários. Para síndicos, a situação exige atenção redobrada: a convivência pode ser afetada, e os danos ao patrimônio coletivo, significativos.

A síndica profissional Isabela Ferreira, que cuida de um condomínio de 80 unidades em Florianópolis, vive na prática esse dilema. Ela conta que, no ano passado, recebeu um pedido de autorização para locação de temporada de uma unidade para apenas cinco dias na véspera do Natal. “Pedi os documentos do locador e chamamos a imobiliária local para confirmar a oferta. Descobrimos que as fotos do anúncio eram roubadas de outro site e que não havia autorização

formal do proprietário. Por sorte, conseguimos barrar a entrada antes que qualquer pagamento fosse feito”, relata Isabela. A experiência reforçou para ela a importância de seguir um protocolo rigoroso, mesmo para locações de curto prazo.

Verificações

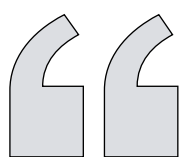
Especialistas em direito imobiliário e gestão condominial recomendam alguns cuidados essenciais. Um ponto crucial é a verificação da veracidade do imóvel



e do anunciante. A dica é desconfiar de valores muito abaixo do mercado, confirmar dados cadastrais, solicitar documentos de identidade e comprovantes de propriedade. Segundo o Procon, isso ajuda a filtrar ofertas falsas, especialmente em sites menos conhecidos.

Além disso, a formalização de um contrato detalhado é indispensável. A Lei do Inquilinato permite contratos de até 90 dias

para locações por temporada, mas o documento deve conter cláusulas específicas, como datas de entrada e saída, valor, forma de pagamento, limite de ocupação, multas e inventário de móveis e utensílios da unidade. A listagem precisa de mobiliário, por exemplo, é exigida em vistoria para garantir que o locatário e o proprietário estejam de acordo sobre o estado do imóvel.



A Lei do Inquilinato permite contratos de até 90 dias para locações por temporada

Cuidados

- Do lado do condomínio, é recomendável que exista regulamentação própria sobre locações temporárias no regimento interno ou na convenção. De acordo com especialistas, condomínios que permitem esse tipo de uso devem exigir que os locadores comuniquem formalmente a administração, apresentem contrato assinado e garantam que os locais comuns serão respeitados. Essa regulação ajuda a mitigar riscos, como o aumento de ruídos, uso inadequado de áreas comuns ou mesmo danos estruturais provocados por locatários sobre quem não há histórico.

Para Isabela, a conscientização também passa pela educação dos moradores proprietários. “Orientamos os proprietários sobre a importância de escolher intermediários confiáveis, imobiliárias credenciadas, plataformas conhecidas, e de não aceitar reservas com pagamento antecipado sem garantir que haverá contrato e verificação de identidade”, afirma. Ela reforça: “A administração do condomínio precisa estar envolvida no processo; não basta deixar que cada proprietário decida sozinho. A convivência e a segurança de todos dependem disso”.

Com esses cuidados, síndicos e moradores podem se resguardar melhor contra golpes e garantir que a locação por temporada seja uma fonte segura de renda, sem comprometer a harmonia e o patrimônio coletivo no momento mais

Como o bom senso evita conflitos e fortalece a convivência nos condomínios

A convivência em condomínios depende de regras claras, comunicação eficiente e, sobretudo, bom senso no uso das áreas comuns. Em um cenário em que academias, salões de festas, churrasqueiras, piscinas e espaços gourmet se tornaram diferenciais valorizados pelos moradores, também cresceram os conflitos envolvendo horários, reservas, barulho e manutenção.

A convenção e o regimento interno dão as bases para a organização desses espaços, mas nem sempre são suficientes e especialmente quando são omissos ou desatualizados diante das novas necessidades dos condôminos.

De acordo com administradoras e síndicos experientes, grande parte dos problemas surge quando as normas são interpretadas de forma flexível demais, ou quando a convivência fica dependente apenas da “intuição” das pessoas sobre o que é permitido. É o caso, por exemplo, de academias que viram local de reuniões sociais, churrasqueiras transformadas em

festas improvisadas e piscinas usadas por visitantes em excesso. Sem regras precisas, cabe ao síndico intervir mais vezes do que o desejável, e isso costuma gerar desgaste para todos.

Regras - No Condomínio Jardim das Araucárias, na zona norte de Curitiba, a síndica Helena Duarte viveu esse desafio recentemente. Após a inauguração de um novo espaço gourmet, a demanda disparou e as reservas começaram a gerar disputas. “A convenção era de 2004 e não contemplava esse tipo de área. Não havia regras sobre limite de convidados, horários nem frequência máxima de uso por unidade. Ficou claro que depender

apenas do bom senso dos moradores não funcionaria”, conta Helena.

Segundo ela, a solução veio com a elaboração de um aditivo ao regimento interno, detalhando critérios técnicos e inserindo orientações práticas. A medida incluiu exigência de limpeza após o uso, cadastro prévio de visitantes e proibição de eventos com cobrança de ingresso, algo que havia começado a aparecer em alguns condomínios da cidade. “Percebemos que o bom senso só se estabelece quando há parâmetros claros. As pessoas tendem a agir pensando no coletivo quando sabem exatamente o que se espera delas”, afirma.

Juristas especializados alertam que convenções omissas podem abrir espaço para judicialização, especialmente quando conflitos envolvem privacidade, barulho, danos a equipamentos ou uso exclusivo de áreas que deveriam ser compartilhadas.

Em casos extremos, moradores acionam a Justiça para contestar punições aplicadas pelo síndico, o que poderia ser evitado se as regras fossem objetivas. Além disso, a falta de normas atualizadas pode comprometer até a manutenção dos espaços, já que não há previsão de responsabilidade pelo uso inadequado.

Novos tempos - Outro ponto que exige atenção é a adequação da convenção aos novos formatos de convivência. Com o aumento das entregas por aplicativos e o crescimento dos espaços de coworking dentro dos condomínios, surge a necessidade de regras específicas sobre circulação de prestadores de serviço, reserva de salas e tempo de permanência. Sem diretrizes, situações corriqueiras se transformam em debates intermináveis nas assembleias.

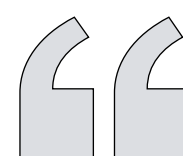
Para especialistas, o bom senso deve ser o fio condutor da convivência, mas não substitui a necessidade de normas. Regras claras e atualizadas funcionam como apoio para decisões



Regras claras

equilibradas, garantindo que o uso das áreas comuns seja democrático, seguro e prazeroso. E, quando há espaços ainda não regulados, o diálogo entre moradores, conselho e síndico é fundamental para estabelecer diretrizes antes que surjam conflitos.

Como resume a síndica Helena Duarte, “as áreas comuns são o coração de um condomínio. O bom senso mantém o ritmo, mas é a convenção bem feita que dá a cadência”.



Sem regras precisas, cabe ao síndico intervir mais vezes do que o desejável

Santa Cruz Acabamentos -63 Anos De Tradição E Excelência

Fundada em 1962, a Santa Cruz Acabamentos celebra 63 anos de atuação no mercado de acabamentos, consolidando-se como uma das empresas mais respeitadas de Minas Gerais. Com uma trajetória marcada pela qualidade dos produtos, atendimento personalizado e atualização constante, a empresa se tornou sinônimo de confiança em construções e reformas.

Desde a sua origem, a missão sempre foi clara: transformar projetos em realidade, oferecendo soluções que unem bom gosto, funcionalidade e durabilidade. A Santa Cruz se destaca por acompanhar as tendências do mercado sem abrir mão da excelência no relacionamento com o cliente. Em maio desse ano, a empresa escreveu um novo capítulo em sua história com a inauguração da filial em Lagoa Santa. Localizada na Av. Prefeito João Daher, 1213, a nova loja chegou para atender com mais proximidade os clientes da região metropolitana, oferecendo um espaço moderno, inspirador e completo em soluções para acabamentos.



Além da variedade e qualidade, o que diferencia a Santa Cruz Acabamentos é o atendimento técnico e acolhedor. Profissionais experientes acompanham cada cliente de forma personalizada, oferecendo suporte desde a escolha dos materiais até os detalhes finais do projeto.

E agora o seu condomínio pode contar com esse atendimento e qualidade.

Além de uma linha de crédito exclusiva para renovar ambientes, modernizar áreas comuns ou realizar reformas essenciais sem comprometer o orçamento.

Oferecemos condições especiais em boleto faturado, aliviando seu fluxo de caixa, além de cotações on-line e atendimento in loco.

Entre em contato com a Santa Cruz Acabamentos e seja parceiro da loja que ajuda a construir sonhos para todos seus clientes.

SantaCruz
Acabamentos

(31) 2126-1000
santacruzacabamentos.com.br
@santacruzacabamentos

PARQUE TECNOLÓGICO, VENHA CONHECER O FUTURO DE SEU CONDOMÍNIO!



Mais Informações:

(31) 99633-6129 (31) 986514208 (31) 9209-7595

GRUPO
ParkTec
Tecnologia
CONTROTEL atendeai

PARCERIA
Intelbras
Ditek
segurança | telecom | redes