

MORADIAS COLETIVAS TÊM DESVALORIZADO EDIFÍCIOS BEM LOCALIZADOS E AUMENTADO A INSEGURANÇA

Diversos edifícios situados nas áreas centrais têm se convertido em verdadeiros pensionatos, muito mais problemáticos que as repúblicas. Essa transformação, muitas vezes silenciosa, onde “profissionais” faturam subdividindo até a sala dos apartamentos em quartos, já é uma realidade em inúmeros edifícios com apartamentos de maior porte. Em locais próximos a shoppings, escolas e hospitais, prédios antigos vêm sendo atingidos por essa prática.

A maior metragem das unidades permite adaptações internas que ampliam a ocupação. Assim, salas de apartamentos amplos são fracionadas com divisórias, criando novos “quartos” alugados individualmente. Apartamentos que antes abrigavam 3 a 4 pessoas passam a comportar até 14 moradores.

O número elevado e a intensa rotatividade de ocupantes alteram a dinâmica condominial, gerando insegurança, desgastes, aumento de despesas e conflitos frequentes. Convenções que estabelecem uso exclusivamente familiar passam a ser desrespeitadas, enquanto a rotina do edifício se torna imprevisível.

O resultado é alta rentabilidade para poucos que promovem sublocação com moradia coletiva irregular e custo elevado para todos, prejudicando assim os apartamentos que são utilizados por famílias.

A OMISSÃO NA ADMINISTRAÇÃO AGRAVA ESSE CENÁRIO
Quando o síndico deixa de adotar providências, moradores que buscam segurança e tranquilidade tendem a vender ou alugar suas unidades.

Ocorre que, ao tentar se desfazer do apartamento, os

Quando o síndico deixa de adotar providências, moradores que buscam segurança e tranquilidade tendem a vender ou alugar suas unidades

primeiros interessados costumam ser justamente aqueles que exploram a moradia coletiva, o que intensifica ainda mais o problema. Há casos de inquilino que subloca mais de 4 apartamentos no mesmo prédio, gerando renda que o possibilita comprar outros.

ECONOMIA IRRACIONAL
Esse movimento impacta diretamente o bolso dos condôminos, pois o aumento de moradores eleva gastos com água, energia, elevadores e manutenção, aumentando o valor das quotas condominiais.
Ao mesmo tempo, a desvalorização patrimonial se intensi-

fica. Há situações em que imóveis antes avaliados em R\$ 750 mil, após a consolidação das moradias coletivas, foram vendidos com redução superior a 35%, gerando prejuízo acima de R\$225 mil por unidade.

Soma-se a isso os custos de transação, como corretagem de 6%, ITBI de 3% e despesas cartorárias, além de gastos com mudança e adaptação do novo imóvel. Esse cenário pode representar dispêndio de cerca de 16% do valor do imóvel, além da desvalorização do imóvel.

REVERTER É POSSÍVEL ANTES DO PONTO DE RUPTURA
Trata-se de fenômeno impulsionado por fatores sociais, como redução do tamanho das famílias, baixos salários, aumento do custo de vida e busca por moradia bem localizada a menor custo, livre dos custos de transporte, o que reforça sua tendência de crescimento.

Evitar a contratação de assessoria jurídica é uma economia às avessas. A ausência de medidas eficazes estimula a expansão das moradias coletivas e acelera a desvalorização do edifício em valores que tornam irrisório os custos com o processo judicial e com a atualização da convenção necessária para coibir as irregularidades e manter a harmonia.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.Consultor Especial da Presidência da OAB-MG



EDITAL DE 1ª e 2ª LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS E INTIMAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES – ONLINE E PRESENCIAL - Local do Leilão - Travessa Comandante Salgado, 75, Fundação – São Caetano do Sul/SP e online no site www.satoleiloes.com.br. **TATIANA HISA SATO**, Leiloeira Oficial – mat. Juceesp nº 817, autorizada por **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP DE RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ sob nº 17.250.006/0001-10**, representado por sua Gestora, RedAsset Gestão de Recursos Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 13.037.768/0001-81, através das suas procuradoras, Paula Regina Torres Lenci Bellini – CPF 255.660.028-46 e Gislene De Sousa Dias – CPF 303.657.238-43, venderá em 1ª e 2ª Leilão Público Extrajudicial – art.26, 27 e § da Lei Fed. Nº 9.514/97 e suas alterações, o **IMÓVEL**: Um imóvel rural com a área de 10,41.50ha, localizado no lugar denominado Moçambo, em Muzambinho/MG. Área oferecida em Alienação Fiduciária: 03,76.00ha, ou seja, 36,1017%, devidamente averbado na matrícula. Av. 3 – 28/10/2020 – Consta que o imóvel tem o Código de Imóvel Rural nº 438.154.016.080-3 e CCIR nº: 35145528203. Av. 3 – 28/10/2020 – Consta que o imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR sob nº. MG-3144102-2D4FEDCF3BB54213.9EB26EC6.8318.24AD. Av. 13 – 29/08/2023 – Consta que o cadastro do CCIR é 56373326233. Av. 15 – 23/10/2025 – Consta que número Único do CIB do imóvel é 7.025.483-4, referente a área total de 10,41.50ha. Av. 19 – 24/02/2026 – Consta que o cadastro do CCIR é 71710855256. ÁREA PARCIAL DE 03,76.00ha. Ocupado. Matrícula nº 25.923 - Registro de Imóveis de Muzambinho/MG. 1º LEILÃO 13/04/2026 às 15:00 - VALOR: R\$ 942.979,34, 2º LEILÃO 20/04/2026 às 15:00 - VALOR: R\$ 1.938.007,00. Encargos do arrematante: pagamento à vista do valor da arremate e 5% de comissão da leiloeira; emissão de matrícula, certidões (inclusive das Credoras) para lavratura e registro da escritura; ITBI e despesas com escritura/registro; despesas a partir da data da arrematação; desocupação do imóvel. Venda ad corpus. Consolidação da Propriedade em 24/02/2026. Devedor Fiduciante: LINBEN PATRIMONIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ 01.816.455/0001-42 representada por Aquilino Caetano – CPF 561.458.378-53 – comunicado das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência. Os interessados deverão tomar conhecimento do Edital completo, disponível no portal da Sato Leilões - www.satoleiloes.com.br | (11) 4223-4343. Desta forma, ficam os devedores fiduciários intimados por meio deste edital público, sem prejuízo das intimações pessoais negativas ou positivas.



LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA
JUCEMG 637
Edital de Leilão 001/2026 - SICOOB CREDMISSÃO, torna público que levará a leilão online nos dias 03/03/2026 1ª Praça e 23/03/2026 a 2ª Praça, a partir das 14:00 horas, seu imóvel na cidade de **PIRAPORA/MG**: Uma casa não averbada na matrícula e seu respectivo lote de terreno nº 06, da quadra nº 10, com a área de 360,00m², situado a Rua Edvaldo Regis de Santana, loteamento denominado Nova Pirapora, bairro São João Batista. Limites e confrontações de acordo com a matrícula. Matrícula nº 1.877. Informações e edital no site: www.MGL.com.br ou pelo fone: 0800 242 2218.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS MACHADOS-MG

O Município de Riacho dos Machados/MG, torna público o EXTRATO DE CONTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 003/2026, REFERENTE AO PROCESSO LICITATÓRIO Nº 017/2026 CUJO OBJETO É A CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA LOCAÇÃO DE UM CAMINHÃO PIPA COM MOTORISTA E AQUISIÇÃO DE COMBUSTÍVEL (ÓLEO DIESEL) EM ATENDIMENTO AS AÇÕES DA DEFESA CIVIL, CONFORME DECRETO Nº 805 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2025, PORTARIA Nº 3.572 DE 03 DE DEZEMBRO DE 2025, DO MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL/ SECRETARIA NACIONAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL. Contratados: DA LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E CAMINHÕES LTDA, CNPJ: 45.206.226/0001-81, e AUTO POSTO AGUIAR LTDA, CNPJ: 04.953.263/0001-76. Ricardo da Silva Paz, Prefeito Municipal.



LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA
JUCEMG 637
Edital 001.2026 SICOOB CREDIUNA, torna público que levará a leilão online nos dias 07/05/2026 1ª Praça e 14/05/2026 a 2ª Praça, a partir das 13:00 horas, os imóveis I) – 16,47328% da área da matrícula de 6,86,02 ha (seis hectares, oitenta e seis ares e dois centiares) de terras situado no lugar denominado “Ponte Branca” no Município de Crucilândia/MG, conforme matrícula 11790 do Registro de Imóveis da Comarca de Bonfim/MG. Informações e edital no site: www.MGL.com.br ou pelo fone: 0800 242 2218.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS MACHADOS-MG

O Município de Riacho dos Machados/MG, torna público a ADJUDICAÇÃO/HOMOLOGAÇÃO, referente a ADESÃO À ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 020/2025, PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 044/2025, PREGÃO ELETRÔNICO N.º 115/2025, CUJO OBJETO É O REGISTRO DE PREÇOS PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULOS PESADOS, MÁQUINAS RODOVIÁRIAS E EQUIPAMENTOS, MÁQUINAS AGRÍCOLAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS, EM ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DOS MUNICÍPIOS CONSORCIADOS AO CIMINAS. Empresa: BAMAQ S/A BANDEIRANTES MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, CNPJ: 18.209.965/0001-54, valor global: R\$ 1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta mil reais). Ricardo da Silva Paz. Prefeito Municipal.

SELEÇÃO DE

PACIENTES

ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

•Endodontia (canal)

•Ortodontia (aparelhos)

•Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG

(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512

posodontologiaprado@funorte.edu.br



PÓS-GRADUAÇÃO

FUNORTE

BELO HORIZONTE

Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código 5A2A-0733-70CB-394F.