

REVISTA

Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 49
Novembro - 2025

EDIÇÃO
DIGITAL

Maceió iluminada

Confira entrevista exclusiva com JHC sobre o Natal na capital alagoana

Pág. 11

Vazamentos e infiltrações

Quem assume esse problema no ambiente condominial?

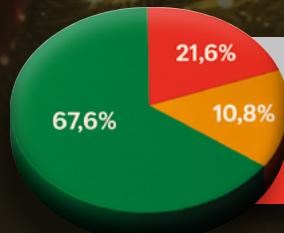
Pág. 16

Rápidas

Membro de comissão da OAB/AL usa jurisprudência inventada por IA em processo

Pág. 24

Guia de sobrevivência das festas de fim de ano no condomínio



Enquete da RC&MI

68% preferem portaria tradicional com presença humana

Expediente

Condomínio

REVISTA
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 49 - Novembro - 2025

DIRIGIDO A

Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condo-hóteis, mercado imobiliário e público em geral

1,6 MILHÃO DE ACESSOS Nos últimos 30 dias

REDES SOCIAIS

Instagram e Facebook
@revistacondominioal

HOSPEDAGEM

www.painelurbano.com.br

Não nos responsabilizamos por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução total ou parcial, sem prévia autorização por escrito da REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO - AL. Reservamo-nos ao direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.

DIRETOR

Niló Zampieri Jr.
Reg.: MTE 1718/AL

EDITOR

Breno Leal
Reg.: MTE 1911/AL

REPORTAGEM

Sinval Autran
André Rodarte

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL
Raul Nunes

Editorial

Nas reportagens de capa desta edição da RC&MI, analisamos como as celebrações de Natal e Réveillon transformam profundamente a rotina dos condomínios. A combinação de festas familiares, confraternizações, maior circulação de visitantes e o movimento intenso provocado pelas compras da Black Friday cria um ambiente de convivência mais denso e exigente. Especialistas consultados pela revista reforçam pilares fundamentais para atravessar esse período com equilíbrio.

Enquanto a rotina dos condomínios se transforma, a cidade também muda de escala. Em entrevista exclusiva à RC&MI, o prefeito JHC detalha como Maceió tem ampliado o investimento no Natal como estratégia urbana e turística. A expansão da iluminação para diversos bairros, a qualificação dos espaços públicos e a chegada da Roda Maceió revelam uma capital que aposta na experiência urbana como motor de pertencimento, desenvolvimento econômico e valorização imobiliária.

Dezembro exibe seu lado encantador, mas também revela suas tensões. A enquete exclusiva realizada pela RC&MI mostrou um retrato claro: 68% dos leitores afirmam confiar mais na portaria presencial do que na remota, apontando insegurança, falhas

técnicas, perda da convivência humana e receio sobre quem realmente monitora os acessos. A tecnologia, que promete eficiência e economia, ainda enfrenta resistência emocional, social e operacional, e demonstra que inovação, quando aplicada a espaços de moradia, precisa dialogar com algo mais profundo do que planilhas de custos.

E quando a tecnologia não é o problema, a infraestrutura pode ser. Nesta edição, mostramos como vazamentos e infiltrações, muitas vezes silenciosos e subestimados, têm potencial para se transformar em conflitos de grandes proporções. Casos recentes em Natal, no Rio Grande do Norte, evidenciam como a falta de manutenção preventiva, a demora em adotar providências e a ausência de clareza sobre responsabilidades podem transformar um simples reparo hidráulico em disputas judiciais, desgaste coletivo e prejuízos significativos, afinal, gerir um condomínio é administrar riscos, sejam eles estruturais, financeiros, humanos ou legais.

Desejamos a todos os leitores da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário um período de festas com paz, harmonia e renovação. Que 2026 chegue com mais diálogo, mais cuidado e muitos motivos para celebrar.

Boa leitura!

Nesta Edição

Resultado da enquete	4	80 anos do CNC	21
Enquete da RC&MI escancara resistência ao modelo remoto e preferência pela portaria tradicional		Alagoas marca presença nas celebrações	
Matéria de Capa	6	Coluna Inaldo Dantas	22
Guia de sobrevivência das festas de fim de ano no condomínio		Para aplicar multas sem erros é preciso embasamento	
Entrevista com JHC	11	Rápidas	24
Como o Natal amplia o turismo e impulsiona a valorização da orla de Maceió			
Vazamentos e infiltrações	16		
Quem assume o vazamento no ambiente condominial?			



Mais de **3,3 milhões** de visualizações nos últimos **90 dias**.

E a sua marca ainda está de fora da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário?**



A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário é um canal multiplataforma com força digital comprovada.



Sua empresa tem tudo a ver com o universo condominial e imobiliário?
Então precisa estar aqui.



- Alcance real.
- Público qualificado.
- Visibilidade garantida.

Enquete da RC&MI escancara resistência ao modelo remoto e preferência pela portaria tradicional

Na última edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário aprofundamos o debate sobre a portaria remota a partir de diferentes perspectivas: segurança, impacto trabalhista, lacunas na legislação, custos reais de implantação e os desafios impostos pela Lei Geral de Proteção de Dados. Longe de ser apenas uma transformação tecnológica, o modelo levanta questionamentos jurídicos, sociais e

operacionais, especialmente quando falhas técnicas, quedas de conexão e dificuldades de resposta imediata entram em cena.

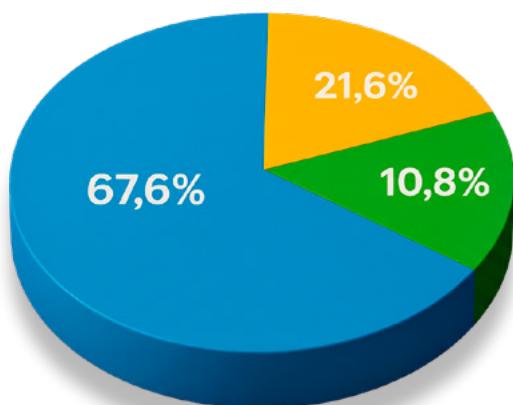
Também foi destacado que a promessa de economia nem sempre se confirma na prática, sobretudo quando se somam os custos com infraestrutura, manutenção, internet dedicada e suporte técnico. Ao mesmo tempo, vieram à tona relatos de moradores que enfrentam

problemas no cotidiano, além das preocupações com o desemprego de porteiros, a perda da convivência humana nos prédios e a insegurança quanto a quem, de fato, monitora os acessos por trás das câmeras. A partir desse cenário, a RC&MI elaborou uma enquete para ouvir diretamente os leitores sobre qual modelo de portaria desperta mais confiança, afinal o seu condomínio está pronto para abrir mão do contato humano?

Confira os resultados da enquete!

Mais do que números, a enquete expôs sentimentos fortes. Muitas respostas vieram carregadas de frustração, indignação e descontentamento com a experiência da portaria remota no dia a dia. Um dos leitores foi direto ao classificar o modelo como “inseguro” e afirmou que, na prática, a tecnologia está longe de cumprir o que promete. Outro resumiu sua percepção afirmando que “é algo que, na teoria, parece prático, mas que na realidade é cheio de defeitos”.

Em relação aos dados estatísticos, cerca de 68% dos participantes afirmaram preferir a portaria com presença humana, enquanto apenas 11% optaram pela portaria totalmente remota. Já o modelo híbrido, que combina tecnologia e presença física, ficou com 22% da preferência. O levantamento confirma uma tendência já perceptível no discurso cotidiano dos moradores: a maioria ainda associa segurança, confiança e funcionamento eficiente à presença do porteiro no local.



QUAL MODELO DE PORTARIA VOCÊ PREFERE NO SEU CONDOMÍNIO?

- Portaria com presença humana (tradicional)
- Portaria 100% remota
- Portaria híbrida (humano + remoto)

O tema do desemprego e da responsabilidade social apareceu de forma recorrente. Para vários participantes, a portaria remota não representa apenas uma mudança tecnológica, mas uma substituição direta do trabalhador humano. “Além de deixar milhares de famílias sem emprego, quebra uma relação social que existia entre morador e porteiro”, disse um leitor.

Outro foi ainda mais enfático: “Parem de tirar o emprego das pessoas. Ter porteiro humano é melhor, interage, ajuda, cria vínculo”. A sensação de insegurança também se destacou como argumento central. Muitos relataram receio diante de falhas de sistema, quedas de internet, demora no atendimento e dificuldades em situações emergenciais. “Saber que tem uma pessoa na portaria me deixa mais confortável, principalmente se a tecnologia falhar”, escreveu um participante. Para outro, “quando se trata de urgência, problemas com portões ou risco de vida, é muito melhor ter a presença física do porteiro”. Chama atenção também a crítica à perda da convivência e da identidade humana no ambiente condominial. Um dos relatos aponta que a simples existência da portaria eletrônica seria motivo para reconsiderar a compra de um imóvel. “O bom e caris-

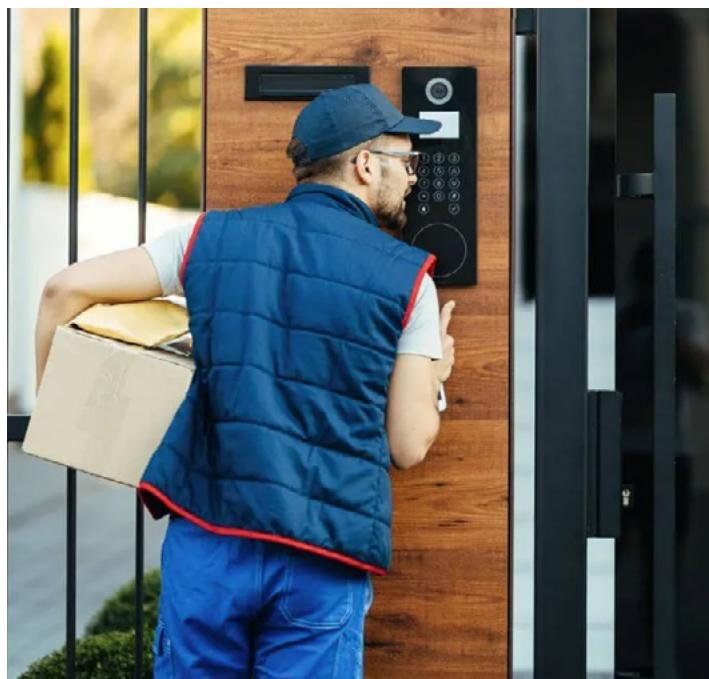


mático porteiro faz falta. A relação social se perde”, comentou. Para vários leitores, a portaria vai além de um serviço: é parte da estrutura emocional e social do condomínio.

O modelo híbrido, que une monitoramento remoto com porteiro em horários estratégicos, surgiu como alternativa intermediária para parte dos leitores. Um deles destacou que a combinação garante segurança nos horários mais críticos da noite, sem perder o apoio humano nos momentos de maior movimentação. Mesmo assim, esse modelo não foi suficiente para superar a preferência pelo sistema tradicional. Entre os poucos defensores da tecnologia, apareceu a ideia de que a operação remota pode reduzir riscos ao trabalhador, já que o operador não fica fisicamente exposto. Ainda assim, até mesmo entre esses leitores houve ressalvas quanto à necessidade de apoio humano no local.

“A portaria remota pode até ter vantagens, mas falhas acontecem, por isso ainda se faz necessária a presença de alguém”, disse um participante.

Qual tema você gostaria que se tornasse enquete aqui na RC&MI? Envie sua sugestão para o nosso Instagram **@revistacondominioal**.





Hoje a festa é sua, hoje a festa é nossa

Guia de sobrevivência das festas de fim de ano no condomínio

O fim de ano, como um todo, é provavelmente a época mais esperada para grande parte da cultura ocidental. Na América do Norte, a partir de outubro já começam as comemorações do Thanksgiving, o Dia de Ação de Graças no Canadá, seguido do Halloween, no último dia de outubro. Em novembro, temos a Dia de Ação de Graças estadunidense, que é sucedida por uma data com viés originário comercial, mas que se tornou um “feriado” em quase todos os lugares, a Black Friday, que acontece na última sexta-feira do mês e faz com que o mundo pare por um dia para comprar desenfreadamente pelo melhor preço possível. Tal modelo tornou-se tão popular, principalmente no Brasil, que durante todos os trinta dias de novembro, essas promoções aparecem nos mais diversos setores. Entretanto, as duas grandes datas festivas estão em dezembro. A primeira, que

tem sua origem na época romana, para comemorar o solstício de inverno, e que depois foram diminuídas para darem lugar a festa cristã mais popular do mundo, que marca o nascimento do menino Jesus, o Natal. Já a segunda, o Réveillon, é uma comemoração universal, que marca o final de um ciclo de 365 dias e o início de um novo.

Com fundo religioso ou sem, todas essas festas são celebradas e muito marcantes para o brasileiro. Como quase 15% da população, segundo o último Censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), de 2022, mora em condomínios, essas celebrações causam mudanças na rotina e impactam diretamente a vida dos condôminos, uma vez que, independentemente de qualquer diferença socioeconômica, a maior parte das pessoas querem comemorar o fim de ano.

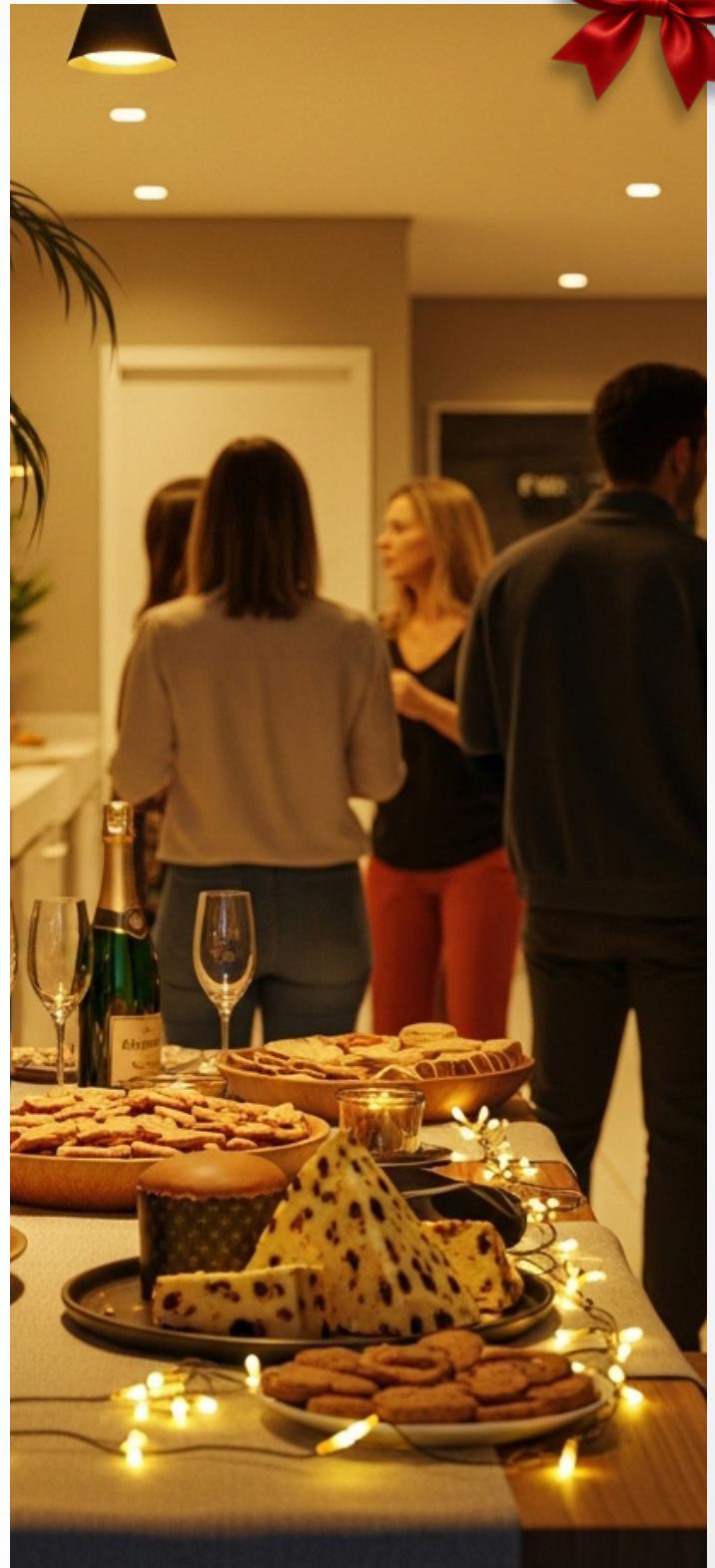


Sejam grandes festas de Natal com a família, festas de confraternização com amigos ou grandes passageiros de ano, todo mundo quer celebrar algo. Esse período costuma transformar radicalmente a rotina dos condomínios. Os dias ganham um clima mais intenso conforme as festas se aproximam, a movimentação aumenta, as confraternizações se multiplicam, o fluxo de visitantes cresce, as áreas comuns ficam mais requisitadas e a convivência entre vizinhos torna-se potencialmente mais desarmônica.

Esse é um período que cria mais oportunidades de aproximação ou de reforçar laços, mas que também exige cuidado. A combinação de encontros, música, convidados, entregas constantes que aumentam por consequência da Black Friday e o uso ampliado das dependências do condomínio podem gerar incômodos quando a comunicação não é clara ou quando as regras internas são pouco conhecidas. Situações simples, como um evento sem aviso prévio, o excesso de barulho em horários inadequados ou a reserva tardia de um espaço compartilhado, acabam se tornando motivos de desentendimento.

Para a administração do condomínio, o desafio vem de todos os lados. Síndicos lidam com a responsabilidade de organizar as situações, reforçar medidas de segurança, revisar sistemas, orientar moradores e manter a ordem mesmo diante do aumento significativo de demandas. Já os condôminos precisam equilibrar o desejo de celebrar com a responsabilidade de respeitar os limites coletivos, garantindo que todo mundo consiga curtir o final de ano sem guerra com ninguém.

A convivência em condomínios é feita de pequenos acordos diáridos e respeito ao regimento interno, que infelizmente no fim de ano, acabam por flertar constantemente com o desrespeito. Por isso, reunimos orientações de grandes profissionais que tem muita intimidade com questões condominiais, são eles: Francisco Vasco, presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/AL, o síndico profissional Kleverson Vieira e a advogada especializada em Direito Condominial, Flávia Leonato.



Conselhos dos especialistas

Francisco Vasco lembra que o fim de ano traz mais circulação, festas e uso intenso das áreas comuns, o que torna a comunicação entre moradores e administração indispensável. Para ele, quando as pessoas informam previamente seus eventos, lista de visitantes e horários, todo o condomínio se beneficia, porque a gestão consegue agir de forma orientativa em vez de punitiva. Essa postura preventiva, na visão de Vasco, reduz choques de convivência e evita que pequenas situações se ampliem justamente em um período mais sensível. Ele reforça que “pequenos ajustes de planejamento fazem toda diferença nesse período de maior convivência”.



Kleverson Vieira, Síndico profissional

Flávia Leonato complementa essa visão ao lembrar que muitos conflitos não surgem por má-fé, mas por desconhecimento das próprias regras internas. Na avaliação da advogada, revisar a convenção e o regulamento antes das confraternizações é um passo simples que evita discussões sobre barulho, horários e uso dos espaços comuns. Além disso, ela reforça que avisar a portaria com antecedência e fornecer a lista de convidados torna o condomínio mais seguro e organizado, especialmente em um momento em que o número de entregas e visitas cresce significativamente.



Francisco Vasco, Advogado Condominial

Essa necessidade de pensar antes de agir também surge para Kleverson, que observa o fim de ano como um momento de atenção redobrada. Como síndico profissional, ele afirma que intensifica a manutenção preventiva de sistemas elétricos e hidráulicos, das câmeras, da iluminação, das podas e dos portões, justamente porque um simples problema pode ter impacto maior quando o condomínio está mais movimentado.

Em paralelo, ele reforça constantemente as orientações por e-mail, WhatsApp e mural, buscando alinhar moradores, colaboradores e prestadores de serviço para que todos estejam preparados para o aumento de visitantes e para as situações adversas que frequentemente surgem nessa época.



Flávia Leonato, Advogada especialista em direito condominial



Tanto Francisco quanto Flávia concordam que a comunicação é um instrumento poderoso para evitar tensões. Enquanto Vasco foca na importância de o morador avisar previamente seus eventos, Leonato ressalta que a comunicação com a portaria ajuda a administrar o fluxo e reduz incômodos para os vizinhos. Ambos destacam que comportamentos simples, como respeitar horários e manter áreas comuns organizadas após o uso, contribuem diretamente para o bem-estar coletivo.

Kleverson reforça esse ponto ao explicar que parte de sua rotina no fim de ano envolve conscientizar os condôminos sobre o uso responsável das áreas comuns, lembrando

sobre horários, limites de volume e convivência equilibrada. Ele destaca que o aumento de visitantes exige atenção redobrada da equipe de segurança, que também precisa estar alinhada com os moradores para evitar situações de risco ou desordem. Para ele, “o principal é a segurança, mas em conjunto com a manutenção preventiva e a comunicação junto aos moradores”.

Assim como Flávia, que afirma que “pequenas atitudes evitam grandes conflitos”, Kleverson observa que muitos problemas podem ser evitados quando os moradores adotam postura colaborativa. Isso inclui desde avisar sobre eventos até cumprir regras de lotação das áreas comuns e deixá-las organizadas após

o uso. A advogada reforça ainda que uma conversa cordial costuma resolver situações simples, evitando que divergências escalem para advertências e multas, algo especialmente valioso em um momento marcado por celebrações.

Lendo e se aprofundando no aconselhamento desses três especialistas, fica evidente que para o sucesso condominial nas festas de fim de ano, é preciso que existam três pilares fundamentais: comunicação clara, prevenção operacional e respeito às regras internas. Quando esses elementos caminham juntos, moradores, síndicos e equipes de apoio conseguem atravessar a fase mais turbulenta do ano, sem deixar o barco afundar.

“O principal é a segurança, mas em conjunto com a manutenção preventiva e a comunicação junto aos moradores”.

Kleverson Vieira, Síndico profissional

Mensagens de fim de ano

Francisco Vasco: “Desejo a todos um fim de ano de paz, harmonia e respeito mútuo. Que 2026 chegue com mais cooperação e senso de comunidade. Boas festas!”

Flávia Leonato: “Desejo a todos os leitores um final de ano marcado pela paz, alegria e realizações. Que o próximo ano seja repleto de saúde, prosperidade e novos êxitos, sempre acompanhado de harmonia e equilíbrio.”

Kleverson Vieira: “A todo o corpo que trabalha nessa área condominial, que este fim de ano nos traga paz, harmonia e momentos inesquecíveis. Que o espírito de união e respeito mútuo prevaleça em nossos espaços

compartilhados, fortalecendo a nossa comunidade. E fica o meu desejo à todos de um Feliz Natal e um próspero Ano Novo.”

Nós, da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário**, desejamos a todos os leitores um período de festas cheio de paz, amor e boas energias. Que este fim de ciclo traga leveza, renovação e a chance de deixar para trás tudo o que não fez bem, principalmente os problemas que você teve no seu condomínio.

Que 2026 chegue com harmonia, conquistas e muitos motivos para celebrar. Boas festas e um excelente ano novo!



CHEIRO RUIM NO CONDOMÍNIO?

SUA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO
DE ESGOTÓ PRECISA DE UMA
GESTÃO DE VERDADE!

OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO
E MONITORAMENTO DE ETE
É COM A GENTE

TRATAMENTO
DE ESGOTO EM
CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS
E LOTEAMENTOS



SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS:

- Operação, Manutenção e Monitoramento da Estação de Tratamento de Efluentes — ETE
- Tratamento para redução de Ferro, Manganês, Dureza e Nitrato na água potável
- Atendimento as condicionantes da Outorga dos poços
- Monitoramento do consumo do volume de água captada nos poços
- Análises da qualidade da Água destinada ao consumo humano
- Monitoramento dos níveis de Cloro na Água
- Emissão e Renovação do Alvará Sanitário junto a Vigilância Sanitária
- Emissão e renovação da Licença Ambiental
- Atendimento as condicionantes da Licença Ambiental

📞 (82) 99965-3586

🌐 3sigma.com.br

Av Menino Marcelo, 9350 Empresarial Humberto Lobo Sala 409 Serraria

3SIGMA
GESTÃO EM MEIO AMBIENTE

MACEIÓ ILUMINADA

Como o Natal amplia o turismo e impulsiona a valorização da orla

O Natal entrou de vez na estratégia turística de Maceió. A prefeitura ampliou os investimentos em iluminação e espalhou elementos temáticos por diferentes bairros, deslocando o foco que antes se concentrava apenas na orla. A chegada da Roda Maceió, instalada no trecho mais pulsante entre Ponta Verde e Pajuçara, reforça a ideia de que a cidade apostou na

ocupação qualificada dos espaços públicos como vetor de desenvolvimento, turismo e valorização imobiliária.

Nesta entrevista exclusiva do prefeito JHC para a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, ele explica como o município tem reposicionado o fim de ano, os impactos esperados para a cidade e o papel da nova atração no desenho urbano da capital.

Um Natal ampliado pela cidade

Revista Condomínio & Mercado Imobiliário: Qual a proposta deste ano em termos de temática, inovação ou escala desse espetáculo de luzes para tornar o Natal ainda mais encantador?



JHC: A cada ano, o Natal de Maceió ganha uma nova dimensão, e em 2025 nós queremos que ele chegue ainda mais perto das pessoas. A proposta é democratizar a magia natalina, levando a decoração para vários bairros, com árvores, túneis luminosos, presépios e vilas temáticas espalhadas pela cidade.

Vamos manter a orla como grande cartão-postal, mas queremos que o encanto do Natal também brilhe nas comunidades, nos parques, no Centro e nos espaços de convivência. É um Natal feito para todos, pensado para fortalecer o sentimento de pertencimento e o orgulho de ser maceioense.



RC&MI: Quais medidas foram tomadas para que o Natal da cidade não pese tanto no patrimônio público ou no meio ambiente?



JHC: Temos um cuidado muito grande com a sustentabilidade e a eficiência energética. Toda a iluminação natalina é feita com tecnologia LED, que consome menos energia e tem maior durabilidade. Além disso, muitos dos equipamentos são reaproveitados de anos anteriores, o que reduz custos e impacto ambiental.



Turismo em alta também no Natal

RC&MI: A prefeitura pretende fazer do Natal um novo marco do calendário turístico da capital, assim como o São João e o Verão Massayó?



JHC: Sem dúvida. O Natal está consolidado como mais um grande atrativo do nosso calendário turístico. Assim como o São João e o Verão Massayó projetaram Maceió para o Brasil e o mundo, o Natal chega para completar esse ciclo de celebrações que movimentam toda a indústria do Turismo na cidade. É fundamental que tenhamos grandes eventos para manter a frequência em alta o ano inteiro, fazendo da nossa capital um dos destinos mais procurados do país. Nosso objetivo é que Maceió seja lembrada não apenas pelo verão e pelas praias, mas também pelo espírito natalino, pela luz e pela emoção dessa época tão especial.



A Roda Maceió e a nova experiência urbana

RC&MI: A prefeitura pretende fazer do Natal um novo marco do calendário turístico da capital, assim como o São João e o Verão Massayó?



JHC: Sem dúvida. O Natal está consolidando como mais um grande atrativo do nosso calendário turístico. Assim como o São João e o Verão Massayó projetaram Maceió para o Brasil e o mundo, o Natal chega para completar esse ciclo de celebrações que movimentam toda a indústria do Turismo na cidade. É fundamental que tenhamos grandes eventos para manter a frequência em alta o ano inteiro, fazendo da nossa capital um dos destinos mais procurados do país. Nossa objetivo é que Maceió seja lembrada não apenas pelo verão e pelas praias, mas também pelo espírito natalino, pela luz e pela emoção dessa época tão especial.

RC&MI: A prefeitura pretende fazer do Natal um novo marco do calendário turístico da capital, assim como o São João e o Verão Massayó?



JHC: A Roda Maceió é mais do que uma atração turística, ela é um convite à convivência. Além do equipamento, temos um grande parque à beira-mar em seu entorno, o Massayo-k, que dá um novo uso para aquele trecho da praia. Queremos que maceioenses e visitantes sintam orgulho de ocupar os espaços da cidade, de vivê-los com segurança, com alegria e com pertencimento. É isso que transforma a cidade: quando as pessoas voltam a enxergá-la como um lugar de encontros, de lazer e de oportunidades.



Impactos no mercado imobiliário

RC&MI: A Roda pode provocar valorização dos imóveis da orla? Qual o efeito esperado pela Prefeitura?



JHC: Sem dúvida, a valorização é uma consequência natural. Quando uma cidade melhora sua infraestrutura, investe em mobilidade, segurança e em equipamentos de lazer e turismo, o mercado imobiliário responde positivamente. A Roda Maceió vem consolidar a orla como um espaço vibrante, moderno e atrativo, o que certamente eleva o valor do metro quadrado e estimula novos investimentos. Mas o mais importante é que esse desenvolvimento aconteça de forma equilibrada, beneficiando toda a cidade.

Mensagem aos maceioenses

RC&MI: Que recado o senhor deixaria aos maceioenses, investidores e proprietários de imóveis sobre o que este Natal representa para a cidade?



JHC: O Natal de Maceió é mais do que uma celebração, é um símbolo do que a cidade está se tornando. Uma capital viva, criativa, iluminada e cheia de oportunidades. Quero convidar todos a viverem esse momento, a saírem de casa, a apreciarem a beleza das luzes e a vibração das ruas. A Maceió que estamos construindo é feita de pessoas que acreditam, que investem, que cuidam e que se orgulham da sua cidade. E o Natal é a expressão mais bonita desse sentimento.

Quando o calendário vira estratégia de valorização

Para o mercado, o recado é claro: o fim do ano passou a ser mais do que alta estação. É ativo urbano, cultural e econômico. A nova fase reposiciona a orla não só como cenário turístico, mas como área estratégica de investimento, atraindo projetos e fortalecendo o valor do metro quadrado.



Comprar ou vender um imóvel envolve sonhos, decisões e expectativas.



É por isso que na **Zampieri Imóveis**, cada negociação é conduzida com transparência e experiência de quem conhece o mercado há mais de três décadas.

AVALIAÇÕES JUSTAS

NEGOCIAÇÕES SEGURAS

ACOMPANHAMENTO ATÉ A ESCRITURA

**MAIS DO QUE IMÓVEIS.
A GENTE ENTREGA TRANQUILIDADE.**

🌐 www.zampieriimoveis.com.br ☎ (82) 2121-6000 📱 @zampieriimoveis



Longa história de grandes negócios



Quem assume o vazamento?

Vazamentos e infiltrações no ambiente condominial

Em condomínios, poucos problemas provocam tanta dor de cabeça quanto vazamentos e infiltrações. Muitas vezes silenciosos, eles avançam pelas estruturas até aparecerem em forma de manchas, mofo, pintura estufada ou água escorrendo, quase sempre quando o dano já ganhou proporção. E, quando o problema surge, uma dúvida inevitável aparece junto: afinal, quem deve arcar com o reparo - o condomínio ou o morador? A resposta, embora pareça simples, exige atenção ao ponto de origem, às normas técnicas e também à mediação eficiente entre as partes envolvidas.

Em Natal, no Rio Grande do Norte, um caso recente evidenciou como infiltrações podem se transformar rapidamente em conflitos de grande escala dentro dos condomínios. Em um edifício na zona Sul da capital, moradores perceberam manchas escuras surgindo no teto da garagem. O problema, inicialmente tratado como simples desgaste natural, acabou revelando um rompimento na tubulação vertical do prédio. O vazamento afetou três andares, danificou veículos e gerou

um impasse sobre quem deveria arcar com os custos: o morador do apartamento onde o cano passava ou o próprio condomínio.

Meses antes, outro episódio na cidade ganhou repercussão entre administradoras de imóveis. Em um prédio mais antigo da região central, uma moradora notou que o piso do seu banheiro começou a estufar. A infiltração, causada por um vazamento no apartamento imediatamente acima, resultou em desentendimentos que só foram solucionados após vistoria técnica e análise das responsabilidades previstas na convenção.

Os dois casos evidenciam como falhas hidráulicas, muitas vezes silenciosas, têm potencial para se tornarem disputas prolongadas quando não há clareza sobre responsabilidades. Desse modo, identificar a origem do vazamento é apenas o primeiro passo de um processo que envolve técnica, legislação, mediação e um bom tanto de paciência. Entender quem deve pagar pelo prejuízo, seja o condomínio ou o morador, depende de mais nuances do que parece.

Quem paga a conta?

De acordo com advogado Luís Gustavo Stremel, especialista em direito condominial, em uma entrevista concedida ao portal Comando News, a primeira etapa é sempre identificar a origem do problema, com ajuda de profissionais técnicos. “Hoje existem tecnologias, como as câmeras de termografia, que permitem detectar o ponto exato da infiltração. Isso evita quebra-quebra e direciona a responsabilidade a quem realmente deve arcar com o reparo”.

Além disso, segundo a jurisprudência brasileira, a responsabilidade por problemas relacionados a vazamentos e/ou infiltrações é sempre de quem origina o dano, seja condômino, seja condomínio. Nesse sentido, o advogado especifica a responsabilidade de cada parte de acordo com a origem do acontecimento.

Nos casos em que há vazamentos na estrutura geral do edifício, na fachada do prédio ou na prumada: a responsabilidade se torna do condomínio, haja vista que se tratam de áreas comuns. “Nesses casos, a vistoria preventiva é fundamental. É mais fácil do que parece. Para vistoria em altura, surgem dia após dia empresas especializadas que mapeiam a fachada via drones, o que facilita e barateia o trabalho, reduzindo o risco de acidentes com trabalhadores pendurados em cordas”, alerta.

Já nos casos em que a infiltração ocorre dentro da unidade privativa, seja por problemas internos, como vazamentos de tubulações particulares, o proprietário deve custear o reparo. “A obrigação é sempre do dono do imóvel, mas quando há inquilinos a dúvida surge: lembrem-se sempre que o imóvel alugado não mudou

de dono, logo, aos olhos do condomínio, o proprietário deve participar da solução diretamente”, elucida o advogado.

Por fim, Luís Gustavo Stremel esclarece que quando o vazamento parte de um apartamento e prejudica outro, também cabe ao causador do dano arcar com os custos, podendo o condomínio intermediar a comunicação entre as partes. Além disso, o morador prejudicado pode ação judicialmente o vizinho, caso não haja um acordo estabelecido, no entanto, o especialista recomenda utilizar métodos de mediação para resolução de conflitos extrajudicialmente.



Luís Gustavo Stremel, especialista em direito condominial

O que diz a jurisprudência brasileira?

- *Vazamentos que partem da coluna geral (tubulação vertical): geralmente são considerados responsabilidade do condomínio, pois pertencem à estrutura comum. Diversos tribunais têm decidido nesse sentido, afirmando que tubulações que atendem mais de uma unidade não podem ser tratadas como parte privativa.*
- *Falhas internas da unidade: quando o problema vem de instalações internas (como sifão, torneira, box, registros privativos ou máquinas de lavar), o morador é o responsável pelos reparos e pelos danos causados a terceiros.*
- *Demora do condomínio em agir: decisões recentes condenam condomínios por omissão quando, mesmo após serem notificados, não tomam medidas para investigar a origem do problema nas áreas comuns. Esse foi o caso do condomínio em Natal, que só agiu após decisão judicial.*
- *Responsabilidade solidária em casos obscuros: quando não é possível identificar de imediato a origem, alguns juízes determinam que condomínio e morador dividam, temporariamente, custos iniciais de perícia. Depois que a causa é confirmada, a parte responsável é obrigada a resarcir.*



Manutenção e vistoria predial

Identificar a origem do problema nem sempre é uma tarefa fácil. Em muitas situações, a infiltração aparece em um ponto distante da causa, dificultando o diagnóstico e alimentando conflitos entre vizinhos e administração. É justamente nesse momento que entra a atuação técnica.

O perito em engenharia e avaliador predial Marcelo Daniel orienta que seguir os protocolos adequados reduz a chance de erros ao máximo. “Quando realizamos uma inspeção predial seguindo as normas, como a ABNT NBR 16.747, e os procedimentos do Clube de Engenharia, a probabilidade de negligência vai quase a zero. Vazamentos podem ser detectados com equipamentos específicos; já infiltrações costumam emitir sinais visíveis, o que facilita a localização”, elucida o especialista.

O engenheiro ainda recomenda que todo condomínio tenha seu Manual ou Plano de Manutenção, adequado à realidade do edifício. “Um Plano de Manutenção específico e bem planejado posto em prática reduzirá as

despesas com manutenção e evitará problemas mais sérios. Infiltrações e vazamentos são decorrentes do uso e da falta de um plano para manutenção”, destaca Marcelo Daniel.



Marcelo Daniel, perito em engenharia e avaliador predial

Falha vs. Anomalia

“ As patologias existentes em uma edificação, quanto a sua origem, podem ser relacionadas com a concepção do produto, ação de fatores externos à edificação, atuação de agentes da natureza ou devido à perda de desempenho pelo uso (Anomalias); bem como oriundas de fatores relacionados com a operação e uso da edificação, derivados pela gestão e operacionalização da manutenção (Falhas) ”.

Marcelo Daniel, perito em engenharia e avaliador predial

Anomalias são classificadas em:

- **Endógenas:** Originária da própria edificação (projeto, execução e materiais);
- **Exógenas:** Originária de fatores externos da edificação;
- **Naturais:** Originária de fenômenos da natureza (previsíveis e imprevisíveis);
- **Funcionais:** Originária do uso.



Falhas são classificadas em:

- **De Planejamento:** Decorrentes de falhas de procedimentos e especificações inadequadas do plano de manutenção, e principalmente, de confiabilidade e disponibilidade das instalações.
- **De execução:** Associada à manutenção proveniente de falhas causadas pela má execução, incluindo o uso inadequado dos materiais.
- **Operacionais:** Relativas aos procedimentos inadequados de registros, controles, rondas, e demais atividades pertinentes
- **Gerenciais:** Decorrentes da falta de controle de qualidade dos serviços de manutenção, bem como da falta de acompanhamento de custos dela.

O papel do síndico

Quando um vazamento surge e a origem ainda está envolta em dúvidas, o síndico se torna a figura central para conduzir o processo de forma técnica, organizada e, sobretudo, transparente. É ele quem atua como ponte entre moradores, administradora e profissionais especializados, garantindo que cada etapa, seja da vistoria ao reparo, ocorra dentro da legalidade. Nos casos de Natal, por exemplo, a falta de respostas rápidas por parte do condomínio só ampliou tensões e prejuízos, demonstrando como a ausência de uma gestão ativa pode transformar um problema hidráulico em um conflito de ordem coletiva.

Na perspectiva da síndica do Condomínio Jardim Tropical, Taciana Duarte, os gestores condominiais são os responsáveis diretos pela manutenção e conservação das áreas comuns, atuando como fiscalizadores e mediadores do bem-estar e segurança de todos os moradores. Segundo ela, a comunicação é a chave para uma gestão equilibrada.

“A boa comunicação entre o síndico e os moradores é primordial. Quando a origem do problema é em uma unidade o síndico tem o papel de mediador, devemos orientar os moradores a resolver as questões de maneira amigável para que ocorra a manutenção adequada. A contratação de profissionais da área também é muito importante. Aqui no condomínio Jardim Tropical, o bom convívio entre vizinhos faz parte do nosso cotidiano”, destaca a gestora.

Além da mediação, cabe ao síndico iniciar imediatamente os protocolos de investigação, acionando perícias, solicitando laudos técnicos e assegurando que tudo seja registrado formalmente. A abertura de chamados, a emissão de comunicados e a preservação de evidências são medidas que evitam futuras disputas e ajudam a consolidar um histórico confiável do edifício. Quando esse processo é negligenciado o condomínio pode ser responsabilizado por omissão, especialmente quando há indícios de que o problema pode ter origem em áreas comuns.

“O síndico deve ser mediador dos conflitos, mas até certo ponto. Quando se nota que é necessário a presença de um profissional da área, é o momento do gestor se colocar em segundo plano. Isso pode ser verificado com registros de fotos e vídeos da unidade que está sendo prejudicada”, orienta a síndica. O gestor tem o papel de acalmar ânimos, orientar moradores sobre seus direitos e deveres e explicar, com base na convenção e nas normas técnicas, por que determinadas decisões são tomadas. Em conflitos entre unidades, a postura conciliadora do gestor costuma evitar que divergências evoluam para embates judiciais. Muitas vezes, a simples intermediação de uma conversa estruturada já abre caminho para uma solução mais rápida e menos custosa para ambas as partes.

Também é responsabilidade do síndico garantir que o Plano de Manuten-

ção esteja atualizado e seja executado com regularidade. A falta de inspeções preventivas, especialmente em prédios antigos, costuma ser o grande gatilho para infiltrações que poderiam ter sido evitadas. Ao acompanhar de perto essas rotinas e contratar empresas especializadas, o gestor não apenas reduz riscos, mas também demonstra zelo pelo patrimônio coletivo, algo que impacta diretamente na convivência e na segurança estrutural do edifício.



Taciana Duarte, síndica do condomínio Jardim Tropical

A ADMINISTRAÇÃO QUE PENSA NO COLETIVO, AGE NO DETALHE E ENTREGA RESULTADO.

Cuidar de um condomínio exige equilíbrio entre técnica, empatia e compromisso com a convivência.

A **Zampieri Condomínios** alia tecnologia e relacionamento para uma gestão segura, eficiente e transparente.

-  PRESTAÇÃO DE CONTAS NO 5º DIA ÚTIL
-  FOCO EM VALORIZAÇÃO DE PATRIMÔNIO
-  COMPROMISSO COM O CUMPRIMENTO DAS LEIS

ANTES DE DECIDIR, CONHEÇA A ZAMPIERI CONDOMÍNIOS!

🌐 www.zampiericondominios.com.br
📞 (82) 2121-6000
✉️ @zampiericondominios



Administração de Condomínios



Alagoas marca presença nas celebrações dos 80 anos da CNC

A sessão solene que marcou os 80 anos da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), realizada no Congresso Nacional, reuniu em Brasília lideranças do Sistema Comércio, parlamentares e representantes de todos os estados. Entre eles, o presidente do Secovi Alagoas e diretor da CNC, Nilo Zampieri Jr., que levou a presença alagoana ao centro das discussões que moldam o setor terciário no país.

Conduzida pelo senador Izalci Lucas, a cerimônia destacou o papel histórico da CNC na consolidação do comércio e dos serviços como motores da economia brasileira. O presidente da Confederação, José Roberto Tadros, reforçou a defesa da democracia, do livre mercado e da segurança jurídica como pilares fundamentais para o desenvolvimento do Brasil. Tadros lembrou ainda a relevância do Sesc e do Senac, responsáveis por transformar a vida de milhões de brasileiros por meio da educação, da cultura, da assistência e da qualificação profissional.

Representando Alagoas, Nilo Zampieri Jr. destacou que o estado ocupa hoje um espaço cada vez mais relevante nas agendas nacionais. Para ele, participar dos 80 anos da



CNC é reconhecer a responsabilidade de contribuir para um setor mais moderno e articulado. “Essa solenidade reafirma o papel da CNC como guardião dos interesses do comércio brasileiro. Para Alagoas, é a oportunidade de mostrar que estamos alinhados a um projeto de país que valoriza o empreendedorismo, a segurança institucional e a inovação no ambiente de negócios”, afirmou.

Ao integrar a celebração, Alagoas reforça seu compromisso com o diálogo federativo e com o avanço das atividades imobiliárias e condominiais, consolidando-se como um ator atento às transformações econômicas nacionais.

A celebração também retomou a trajetória do Sistema S desde a sua criação, idealizada por Getúlio Vargas, e sua importância contínua para o fortalecimento empresarial e para a formulação de políticas públicas que promovem competitividade e inclusão.



PARA APPLICAR MULTAS SEM ERROS É PRECISO EMBASAMENTO



Inaldo Dantas, Advogado, autor do Livro do Síndico

Há nas relações condominiais, leis e normas que devem ser seguidas quando a intenção do administrador é punir aquele que insiste em desobedecer e criar incompatibilidade de convivência com os demais moradores do condomínio. Mas, há hierarquia nas leis para isso?

No ordenamento jurídico sempre haverá a lei maior e a menor. No caso dos condomínios, o Código Civil é a principal lei, seguido pela Lei 4.591/64 (tacitamente revogada naquilo que esteja divergindo da primeira), seguido imediatamente pela convenção do condomínio e, por fim, pelo regimento interno e pelas decisões das assembleias. Há outras que, paralelamente, podem ser aplicadas, a exemplo da lei do inquilinato, a lei do silêncio, entre outras. Mas, nem sempre primeiro se aplica a maior lei e assim sucessivamente.

Dependendo da infração cometida, talvez sequer se use tal lei, bastando para tanto, os dispositivos do regimento interno.

Como saber qual lei aplicar:

- As leis que se aplicam nas relações condominiais tem, cada uma, sua especificidade, o que se deve antes de tudo, é identificar o que se está buscando punir.
- No dia a dia, o mais comum é se aplicar as regras do regimento interno, mas, dispositivos da convenção ou das leis (Cód. Civil, 4.591/64, 4tc.), também podem ser utilizadas. Algumas isoladamente, outras, em conjunto.
- Um caso típico do uso da lei maior é a aplicação das sanções ao condômino anti-social (Art. 1.337), porém, nada impede que as normas da convenção, do regimento interno ou até uma decisão de assembleia também não se aplique.

Como proceder:

A ocorrência

O que aconteceu, quando aconteceu, quem praticou? Deve-se o condomínio se atentar a descrever o ocorrido, assim como em que data e por quem foi praticada a desobediência.

As provas

Sem que se prove, e a prova cabe a quem alega (ou acusa, como queiram), a denúncia pode cair no vazio. Assim, deve-se colher as provas, que em muitos casos não é difícil, principalmente naqueles Condomínios que possuem CFTV. Porém, testemunhas também servem como provas, assim como registro no livro de ocorrências ou fotografias.

Qual a penalidade?

Uma vez identificada a ocorrência e quem a cometeu, deve-se buscar a fundamentação. Escolhemos exemplificar um caso ocorrido na garagem, portanto, deve-se buscar no Regimento Interno, no capítulo destinado ao uso delas, o que foi descumprido. Vamos supor que tenha sido o uso da vaga sem respeitar a demarcação (faixa amarela). Um RI bem elaborado com certeza terá uma cláusula que preveja tal cumprimento.

E se mesmo após a aplicação da multa ainda persista a desobediência, deve-se aplicar a penalidade prevista no parágrafo único do Art. 1.337.

Art. 1337. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Na dúvida, é sempre aconselhável consultar um advogado antes de qualquer que seja a punição, pois uma vez mal aplicada a penalidade, o condomínio poderá sofrer uma condenação judicial para reparar um possível “dano moral”. Afinal, o que se diz e não se prova, não se disse.

Na Zampieri, o
aluguel é tranquilo
pra todos os lados.

Para quem aluga, **segurança**.
Para quem é proprietário, **confiança**.

A **Zampieri Aluguéis** cuida de cada detalhe do processo para que a locação funcione bem para todos, com transparência, atenção e segurança.



ANÁLISE CRITERIOSA DE INQUILINOS



GESTÃO DE RECEBIMENTOS



SUporte PRÓXIMO E EFICIENTE



GARANTIA DE ALUGUEL

**FALE COM A ZAMPIERI E TRANSFORME
SUA EXPERIÊNCIA COM ALUGUEL.**

🌐 www.zampieriimoveis.com.br

🕒 (82) 2121-6000

👤 @zampieriimoveis

Governo de Alagoas veta PL sobre instalação de pontos de carregamento de carros elétricos

O Governo de Alagoas vetou integralmente o PL 1572/2025, que criava regras para instalação de estações de recarga de veículos elétricos e híbridos em condomínios. A proposta, aguardada por proprietários que buscam segurança jurídica, foi considerada inconstitucional pelo Executivo, que argumentou que o tema é de competência exclusiva da União. O veto foi publicado em 19 de novembro. A decisão agora será analisada pela Assembleia Legislativa, que poderá mantê-la ou derrubá-la.



Mudança para portaria remota pode custar mais: TST reconhece indenização obrigatória

O Tribunal Superior do Trabalho decidiu que porteiros demitidos após a implementação de portaria virtual têm direito a uma indenização adicional que pode ultrapassar 20 mil reais. A medida reconhece o impacto social da automação e deve influenciar condomínios de todo o país, já que a migração para portaria remota passa a considerar possíveis passivos trabalhistas. Em São Paulo, cerca de 30% dos condomínios já utilizam o sistema, e especialistas apontam que o custo tende a aumentar conforme novas demissões ocorram. A indenização deve auxiliar na requalificação dos profissionais afetados.



Nilo Zampieri Jr. é reeleito presidente do Secovi Alagoas

O Secovi-AL (Sindicato da Habitação de Alagoas) reelegeu Nilo Ítalo Zampieri Jr. para a presidência da entidade no quadriênio 2026-2029, em votação realizada no último dia 25, na sede do sindicato, com participação de todos os associados aptos. A apuração foi acompanhada pelo presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB-AL, Francisco Vasco, e pelos advogados Madson Delgado e Rebecka Lisboa, além do advogado Dr. Antônio Lisboa, representante da CNC (Confederação Nacional do Comércio), enviado pelo presidente da entidade, Dr. José Roberto Tadros, para acompanhar e validar a regularidade do processo eleitoral.



STJ proíbe condomínios de repassarem honorários contratuais a moradores inadimplentes

A 3ª Turma do STJ decidiu que condomínios não podem incluir honorários contratuais de seus advogados nas cotas condominiais nem repassá-los aos condóminos inadimplentes, mesmo que a convenção preveja essa cobrança. Segundo a ministra Nancy Andrighi, esses honorários são um acordo privado entre cliente e advogado e não integram as despesas condominiais previstas em lei. Pelo Código Civil, apenas multa, juros e correção monetária podem ser cobrados sobre a dívida. O caso analisado envolvia um condomínio do Tocantins que tentou transferir à devedora o valor pactuado com seu advogado.



Comitiva de Alagoas marca presença no Conami 2025

O 22º Conami que aconteceu em Recife - PE reuniu líderes e especialistas de todo o país para discutir o futuro do mercado imobiliário brasileiro, com foco em inovação, gestão e desenvolvimento sustentável. Representando o Secovi Alagoas e a CNC, o presidente Nilo Zampieri Jr. destacou o protagonismo do estado nas principais pautas do congresso. A comitiva alagoana, formada por Sôlane Syllós, Thiago Henrique, Francisco Vasco, Madson Delgado, Walber Cavalcante, João Rafael, Leonardo Simões, Nicole Zampieri, mostrou a força, a diversidade e o comprometimento do setor em Alagoas. O evento se consolidou como um espaço de diálogo, aprendizado e evolução, reforçando o compromisso do Secovi - AL com a modernização e a eficiência do mercado imobiliário.



Membro de comissão da OAB/AL usa jurisprudência inventada por IA e levanta debate sobre litigância de má-fé

Membro de comissão da OAB/AL usa jurisprudência inventada por IA e levanta debate sobre litigância de má-fé. Profissional da advocacia que integra uma comissão da OAB de Alagoas usou jurisprudências inventadas por ferramenta de inteligência artificial, em ação trabalhista condominial que tramita na 3ª Vara do Trabalho de Maceió. O problema veio à tona após a equipe jurídica da outra parte identificar que as decisões citadas eram inexistentes. Em nova petição juntada nos autos foi admitido o uso da ferramenta de IA. A parte contrária sustenta haver má-fé no uso do material. A Revista Condomínio e Mercado Imobiliário apura o caso, tenta ouvir os envolvidos e trará aos leitores todas as informações sobre o assunto. A questão central agora é saber como a Justiça decidirá.

