

REVISTA *Condomínio*

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas - Ano 11 - Nº 45
Junho - 2025

EDIÇÃO
DIGITAL



Aposentado investidor

Aluguel de imóveis como complemento de renda

Pág. 04

COMPLIANCE CONDOMINIAL

Transparência ganha espaço na gestão

Pág. 08

LOCKERS EM CONDOMÍNIOS

Solução prática cresce com o delivery

Pág. 14

Expediente

REVISTA
Condomínio
& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 11 - Nº 45 - Março - 2025

DIRETOR

Nilo Zampieri Jr.
Reg.: MTE 1718/ AL

EDITOR

Breno Leal
Reg.: MTE 1911/AL

Sinval Autran
Estagiário

André Rodarte
Estagiário

DESIGNER GRÁFICO/EDITORIAL

Raul Nunes

DIRIGIDO A

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

DISTRIBUIÇÃO DIGITAL
30 mil contatos

REDES SOCIAIS

Instagram e Facebook
@revistacondominioal

HOSPEDAGEM

www.painelurbano.com

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.

Editorial

A aposentadoria é uma das fases mais aguardadas da vida do brasileiro, mas do que adianta parar de trabalhar e continuar no sufoco? O estudo Habitar 50+, comprovou que a prática de aluguel é responsável por complementar a aposentadoria da maioria dos investidores de imóveis, operando como uma espécie de renda mensal. Na 45ª edição da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário, entenda qual a importância do planejamento financeiro para os aposentados e como o aluguel de imóveis tem sido uma alternativa interessante.

Esta edição da RC&MI traz a importância da implementação de programas de compliance para assegurar a boa governança e proteger os interesses da coletividade condominial. A gestão de condomínios no Brasil enfrenta desafios crescentes em relação à transparência, ética e integridade. A complexidade das relações entre síndicos, administradoras, fornecedores e condôminos, aliada à movimentação financeira significativa, cria um ambiente propício para a ocorrência de irregularidades.

Acompanhando as mudanças da atuali-

dade, a rotina do universo condominial tem se adaptado a situações cotidianas. O crescimento acelerado do delivery e do e-commerce gerou uma verdadeira revolução na forma como os moradores recebem seus pedidos. Se antes bastava uma prancheta e boa vontade do porteiro, hoje os condomínios são desafiados a organizar a entrega de dezenas de encomendas por dia. Dessa maneira, os lockers inteligentes surgem como solução cada vez mais presente e necessária. A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário acompanhou de perto um debate sobre o tema no 21º Enacon e aprimorou a discussão.

Com artigo exclusivo do biólogo Carlos André Melo, a 45ª edição da RC&MI traz um debate amplo sobre a escassez de água no condomínio. A interrupção no abastecimento de água no ambiente condominial é um desafio recorrente para síndicos, que precisam agir rapidamente para atender às demandas dos moradores. Confira as medidas que devem ser adotadas pelo gestor do condomínio a fim de evitar riscos à saúde dos condôminos.

Boa leitura!

Nesta Edição

Matéria de Capa	4	Coluna Inaldo Dantas	17
Aposentado investidor		A Convenção do seu condomínio está desatualizada?	
Compliance Condominial	08	Artigo - Carlos André Melo	20
Combate a fraudes e estratégias de transparência		Escassez de água no condomínio	
Solução	14	Rápidas	21
Lockers em condomínios			

CHEIRO RUIM NO CONDOMÍNIO?

SUA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO 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



Aposentado investidor

Aluguel de imóveis como complemento de renda

Para muitos, estar aposentado significa curtir a vida, deixar o tempo passar... Chega de se preocupar com prazos, de contar os dias para o final de semana e de acordar cedo todo santo dia, o negócio é aproveitar o tempo livre após anos de trabalho duro. Porém, nem tudo ocorre como o esperado, principalmente quando se entende que aposentadoria está longe de ser sinônimo de riqueza.

Segundo o Boletim Estatístico da Previdência Social, a média das aposentadorias no Brasil é de somente de R\$ 1.863,38, menos de dois salários mínimos. Esse valor pouco expressivo revela uma tendência que foge um pouco da ideia inicial de aposentadoria. Uma pesquisa da Serasa, em parceria com o Instituto Opinion Box, indicou que 6 em cada 10 brasileiros aposentados continuam trabalhando para complementar a renda.

Essa realidade indica que há uma necessidade de planejamento por parte dos trabalhadores, que desejam desfrutar de sua aposentadoria sem precisar se dedicar ao trabalho. E buscando fugir dessa realidade, diversos aposentados têm adotado uma solução interessante: o aluguel de imóveis.

De acordo com o estudo Habitar 50+, a prática de aluguel é responsável por complementar a aposentadoria de 78% dos investidores de imóveis, funcionando como uma espécie de renda mensal. O estudo ouviu cerca de 600 pessoas com mais de 50 anos, das classes ABC, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Recife.

Aos 62 anos de idade, Emiko Mori tem seis anos de aposentadoria. Com um planejamento já estabelecido antes de se aposentar, ela foi uma das investidoras que viu no aluguel do seu imóvel uma forma de assegurar renda complementar e tranquilidade no dia a dia.



“Coloquei meu imóvel para alugar a partir de uma decisão planejada justamente para complementar a renda adquirida com a aposentadoria”, conta. O valor do aluguel do seu imóvel representa um acréscimo de cerca de 37% no valor de sua aposentadoria.

Estratégia ou risco

Investir em um imóvel, às vezes, pode parecer arriscado, especialmente durante a aposentadoria, quando a última coisa que você quer sentir é dor de cabeça. No entanto, adquirir uma propriedade pode ser bastante rentável com o passar do tempo. Uma pesquisa realizada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) apontou que investir em imóveis é uma modalidade mais vantajosa se comparada outras aplicações financeiras no Brasil. O estudo foi elaborado com dados do mercado entre os anos de 2012 e 2022. O economista e especialista em consultorias de finanças corporativas, Lucas Sorgato, entende que o aluguel de imóveis é de fato uma estratégia eficiente de complementação da aposentadoria. No entanto, ele afirma que a eficiência do investimento vai depender de como o imóvel foi adquirido.

“Do ponto de vista econômico, é sim uma estratégia eficiente para complementação. Vai depender muito de qual seja a origem do imóvel para o aluguel. Por exemplo, se foi herdado, é um aluguel que você não teve um custo financeiro com ele, então a rentabilidade é melhor. Se foi comprado na planta, em leilão, ou direto com a imobiliária, aí você vai pensar nas estratégias desse aluguel: quanto você vai cobrar, o valor de mercado e quanto isso vai te render de complemento. Mas é uma estratégia, sim, muito eficiente”, explica o economista.

Entretanto, como todo investimento, também há algumas adversidades que permeiam a situação. Ser locador de um imóvel não é uma tarefa fácil, ter que lidar com inquilinos, possíveis problemas de inadimplência, custos com manutenção e reparos, além da burocracia inerente à locação, exige paciência e, acima de tudo, apoio profissional de uma imobiliária experiente.

Para Emiko, apesar do valor do aluguel representar um bom acréscimo à sua renda, é necessário tomar cuidado com o processo, principalmente se não houver uma imobiliária para mediar as ações. Apesar de não contar com uma administradora de imóveis para cuidar das questões burocráticas do imóvel, ela reconhece os desafios.



Lucas Sorgato, Economista

Dependência do aluguel como forma de renda

Prós

- Valorização do imóvel
- Renda fixa
- Renda sazonal (correção IPCA e IGP-M)

Contras

- Dependência do locatário
- Possível atraso de pagamento
- Depreciação do imóvel

“Já enfrentei dificuldades com inadimplência de locatários e problemas de manutenção causados pelo mau uso do imóvel.

O economista destaca que o aluguel continua sendo um bom negócio para o complemento de renda, mesmo com a oscilação frequente da inflação e das taxas de juros. Ele explica que, comumente, o contrato de aluguel tem um índice de correção monetária, o que protege o locador da inflação. Ele complementa que há condições que podem definir se o negócio realmente pode se tornar vantajoso.

“Se você já está com o imóvel quitado, os juros não vão influenciar. Se o seu imóvel está alugado, mas você ainda está pagando as parcelas dele, a depender do contrato que você fez, os juros podem influenciar nessas parcelas, e isso reduz um pouco a atratividade. Mas, a princípio, não há problema”, acrescenta.

Aposentadoria privada?

Conforme uma pesquisa nacional elaborada pelo Se-Crasa, a maior parte dos brasileiros, cerca de 60%, iniciam o planejamento financeiro para a aposentadoria com apenas cinco anos de antecedência. Além disso, o levantamento revelou que 37% das pessoas aposentadas admitem que não se planejaram financeiramente para parar de trabalhar. O estudo ouviu mais de mil pessoas aposentadas ou prestes a se aposentar, em janeiro deste ano.

Pensando na falta de planejamento dos brasileiros em relação à aposentadoria, Lucas Sorgato aconselha que seja feita uma espécie de mescla entre a renda fixa e a renda variável, a exemplo de investimentos em imóveis, títulos públicos, ações e CDB's. "Mesclar as rendas é o ideal. De vez em quando, a gente tem a ilusão de que precisa colocar todo o recurso naquilo que mais rende. Não é bem assim. Você tem que trabalhar com uma média de ganhos".

Por ser uma forma de renda extra que independe dos aparelhos de regulação monetária, a exemplo do INSS, muitos pensam que o aluguel, assim como outras formas de investimento, podem ser encarados como uma espécie de "aposentadoria privada".



No entanto, o economista destaca que interpretar a locação de imóveis a partir dessa perspectiva não faz sentido e que a segurança no investimento depende de alguns fatores.

"Hoje estamos vivenciando problemas com a nossa previdência, mas quem já está aposentado e continua recebendo está com uma certa tranquilidade. Em crises econômicas, o aluguel pode sofrer bastante, já que o locador pode perder o emprego, ter uma redução de renda e não conseguir mais pagar. Além disso, o mercado pode entrar em crise e reduzir os valores da locação, o que também pode afetar o investidor", desenvolve.

Por fim, Sorgato entende que houve uma mudança no modo de consumo e aquisição de bens ao relacionar as gerações. Ele observa que a geração mais jovem tem se apegado menos aos bens e ao mercado de trabalho, aderindo a poucos investimentos. O economista conclui dizendo que a decisão de comprar um imóvel depende muito do perfil e do estilo de vida do investidor, porém sempre é interessante ter um bem que possa gerar uma renda passiva.

Cuidados em Períodos Chuvosos:

Como Proteger o Condomínio e a Coletividade.



Por Saulo Jorge

Quando o período chuvoso se aproxima, os síndicos precisam redobrar a atenção e adotar medidas preventivas para proteger o patrimônio coletivo e garantir a segurança dos moradores. Chuvas intensas podem causar alagamentos, infiltrações, curtos-circuitos e prejuízos estruturais, especialmente em edifícios que não estão preparados para enfrentá-las.

Um dos pontos mais importantes é a **contratação de um seguro predial bem estruturado**, que cubra não apenas os danos convencionais, mas também os prejuízos causados por alagamentos, infiltrações e fenômenos naturais. É essencial que o seguro seja revisado e atualizado anualmente, incluindo a cobertura de áreas comuns e danos a terceiros.

Outro item indispensável é garantir que as **bombas de drenagem estejam em pleno funcionamento**. Essas bombas são responsáveis por escoar a água da chuva acumulada em áreas como subsolos e garagens. Devem ser testadas periodicamente, ter manutenção preventiva realizada e, sempre que possível, contar com bombas

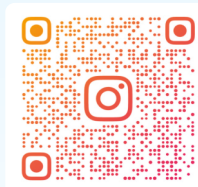
reservas para situações emergenciais.

Além disso, em condomínios com subsolo, é **altamente recomendável instalar uma comporta de contenção** no portão de acesso à garagem. Essa estrutura impede que grandes volumes de água invadam o subsolo em episódios de chuva forte. Comportas manuais ou automáticas, instaladas com o devido planejamento, podem evitar prejuízos de grande escala.

A **limpeza e manutenção de calhas, ralos e grelhas**, tanto na área do subsolo quanto nas coberturas, também é um cuidado básico, mas frequentemente negligenciado. Esses pontos de escoamento precisam estar livres de folhas, sujeira e resíduos para que a água possa fluir com eficiência.

As **vistorias nas fachadas e na impermeabilização das coberturas** também devem ser priorizadas. Trincas, falhas no rejunte e infiltrações superficiais são sinais de que algo precisa ser corrigido antes que o problema se agrave.

Por fim, é essencial que o condomínio conte com **um plano de emergência bem definido** e canais de comunicação eficazes com os moradores. A informação rápida e precisa pode fazer toda a diferença na contenção de danos.



Contato: 82 99937 6470
Instagram: @saulocondominio





Compliance Condominial ganha força como combate a fraudes e como estratégia de transparência

A gestão de condomínios no Brasil tem enfrentado desafios crescentes relacionados à transparência, ética e integridade. A complexidade das relações entre síndicos, administradoras, fornecedores e condôminos, aliada à movimentação financeira significativa, cria um ambiente propício para a ocorrência de irregularidades. Nesse contexto, a implementação de programas de compliance aparece como uma ferramenta indispensável para assegurar a boa governança e proteger os interesses da coletividade condominial. “Compliance, em

sua essência, significa estar em estrita conformidade com as leis, regulamentos internos e os mais elevados padrões éticos. A ideia, já consolidada em empresas e instituições públicas, agora chega ao ambiente condominial como um diferencial que se traduz em uma excelente gestão financeira, contratos claros e auditáveis, processos de tomada de decisão transparentes e, acima de tudo, a garantia de que os interesses de todos os condôminos são protegidos e respeitados”, explica Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios.



A atuação da administradora se destaca, a começar pela adoção do modelo de gestão especializada, consolidado nos outros estados do país, e que se opõe ao formato comum em Alagoas, onde é padrão a concentração da administração condominial e da terceirização de serviços numa única empresa. Ao separar as funções, a Zampieri que atua na gestão e administração, elimina conflitos de interesse e reforça o compromisso com a transparência na administração. “O compliance começa justamente por essa separação. Nossa responsabilidade está na gestão: orçamento, prestação de contas, apoio ao síndico, contas a pagar e receber, controle de tributos, RH e todos os processos. Isso evita acordos informais e garante independência”, afirma Solange Syllos.

Mas, como se preparar para evitar fraudes na gestão dos condomínios? Existem alguns mecanismos de fraudes, como comissões e “presentes” na relação síndico-fornecedores, além da contratação de empresas com contratos integrados, que podem gerar conflitos de interesses. “Algumas práticas indevidas que observamos no mercado são cobranças duplicadas, desvio de verbas, alterações não autorizadas em contratos, desvio do fundo de reserva, não cumprimento de obrigações trabalhistas e tributárias, da CCT, inclusão de faturas de compras não relacionadas ao condomínio”, pontua a diretora da Zampieri. A lista desses sinais de alerta revela que as práticas indevidas em condomínios raramente é um ato isolado, mas sim um padrão de comportamento que explora fraquezas de processos.



Solange Syllos, diretora da Zampieri Condomínios

Para Solange Syllos, o fio condutor desses casos é a falta de transparência e de prestação de contas, somada à ausência de clareza nos contratos ou recusa em fornecer cópias de documentos. A diretora destaca algumas situações que merecem atenção por parte de quem deseja coibir práticas irregulares:

Irregularidades Começam Aqui

- *Contratação recorrente dos mesmos fornecedores sem concorrência ou múltiplos orçamentos;*
- *Ausência de clareza na descrição dos serviços e detalhamento dos custos ou pagamentos sem comprovação;*
- *Obras e serviços que nunca terminam, com sucessivos aditivos contratuais;*
- *Inconsistência, irregularidade e imperícia financeira, como contas não pagas ou uso de recibos ao invés de Nota Fiscal;*
- *Falta de acesso a documentos e dados financeiros.*

A gestão condominial está diretamente submetida a um conjunto de normas legais que exigem atenção redobrada por parte de quem assume responsabilidades administrativas. A compreensão do arcabouço jurídico, que inclui o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964 e a Lei Anticorrupção (nº 12.846/2013), é essencial para estabelecer um programa de compliance eficaz e garantir a responsabilização de condutas ilícitas. No centro dessa engrenagem está o síndico, figura que, além de ter seus deveres e atribuições legalmente definidos, pode responder civil e criminalmente por atos de má gestão ou corrupção, reforçando a necessidade de uma atuação transparente e alinhada à legislação vigente.

“Nós levantamos a bandeira do compliance justamente porque entendemos as responsabilidades do síndico e sabemos o quanto esse papel é exigente e exposto, especialmente diante das obrigações legais. Por isso, nosso compromisso é estar ao lado do síndico em cada decisão, oferecendo suporte técnico, jurídico e operacional. Promover transparência e boa gestão não é apenas um princípio para nós, é uma forma de proteger quem está à frente da administração”, destaca Solange Syllós.

A implementação de um programa de compliance em condomínios exige estrutura, comprometimento e ferramentas adequadas para garantir transparência e segurança na gestão. Relatórios financeiros periódicos, com planilhas claras de entradas e saídas, aplicativos de gestão condominial que permitem acesso direto a balancetes e atas, assembleias digitais ou híbridas com registros seguros e uma comunicação clara e ágil com os moradores são pilares fundamentais nesse processo.

Para que as práticas de compliance se consolidem, é necessário que diversos aspectos estejam formalizados e, para isso, o suporte jurídico é fundamental. Uma medida importante que pode ser adotada de imediato é a inclusão de cláusulas de compliance em todos os contratos com fornecedores e prestadores de serviço. Isso amplia o alcance das boas práticas e protege o condomínio de riscos externos.

A Zampieri, por exemplo, defende que um dos pilares do programa de compliance é a garantia de que as escolhas de fornecedores e prestadores de serviço sejam baseadas exclusivamente na qualidade e no custo-benefício para o condomínio, sem qualquer tipo de vínculo ou interesse particular. Isso assegura a melhor solução para o condomínio e a integridade em todas as negociações.

Para ajudar o síndico, a empresa disponibiliza uma relação de fornecedores de diversas áreas, que passam por uma criteriosa análise para garantir que são empresas que atuam de acordo com a legalidade. Mas, claro, a decisão final sobre a contratação é do síndico.

A Zampieri Condomínios não apenas defende o compliance, ela o pratica em sua rotina diária, oferecendo soluções que garantem a conformidade e a eficiência, segundo exemplifica a diretora Solange Syllós. “Oferecemos uma exclusiva plataforma de tecnologia, que permite inclusive a realização de assembleias digitais. Essa ferramenta garante a participação de um número maior de condôminos, democratiza as decisões, facilita a prestação de contas e registra todas as deliberações de forma segura e auditável, promovendo uma transparência sem precedentes”.

“Quando o condomínio adota práticas transparentes, todos ganham: síndicos mais seguros em suas decisões, moradores mais confiantes na gestão e um ambiente de convivência mais saudável”.

Solange Syllós

Nessas assembleias, a votação permanece aberta por um período de horas ou dias previamente definido, permitindo que os condôminos consultem com calma todos os tópicos em pauta antes de registrar seus votos. Isso é possível graças ao uso de uma plataforma específica para assembleias, diferente de soluções improvisadas como salas de reunião virtual em aplicativos como Google Meet ou Zoom, que não oferecem os mesmos recursos de controle, registro e auditoria necessários para garantir a validade e a segurança jurídica do processo.

Outra ferramenta eficaz de compliance utilizada pela empresa é a prestação de contas no quinto dia útil de cada mês. “Esse simples hábito evita dúvidas, inibe irregularidades e aumenta a confiança dos moradores na gestão. Os condôminos têm o direito de saber, em tempo real, como os recursos estão sendo aplicados, e não ter que esperar 60 dias para receber um balancete”, fala Solange, destacando ainda que outros elementos que reforçam a integridade na gestão da Zampieri são a previsão orçamentária anual, tesouraria centralizada, seguro arrecadação e o rigor no cumprimento de encargos e obrigações legais. “Não se trata apenas de cumprir a lei, mas de criar uma cultura de integridade.

Por isso temos processos padronizados, investimos em treinamento e disponibilizamos todas as informações para que o cliente acompanhe, questione e participe”, destaca Solange.

Compliance não é apenas uma obrigação legal, é uma ferramenta estratégica que fortalece a gestão e protege o patrimônio coletivo. Um dos seus principais objetivos é justamente prevenir erros e irregularidades, orientando os processos para que tudo seja feito da forma correta, com responsabilidade e transparência. Isso é especialmente importante quando se trata da manutenção e conservação do condomínio. “Ao garantir que essas ações sejam realizadas de forma adequada, o compliance contribui diretamente para a valorização do patrimônio de todos os condôminos”, ressalta a diretora da Zampieri Condomínios.

Na era da informação, a tecnologia tornou-se uma aliada indispensável da gestão condominial, especialmente quando o assunto é transparência. Ferramentas digitais permitem o acesso em tempo real a dados financeiros, documentos, atas e comunicados, eliminando barreiras entre a administração e os condôminos. Essa digitalização não só aumenta a eficiência da gestão, como também fortalece a confiança dos moradores.



A sociedade da Zampieri com a Lello Condomínios, maior administradora da América Latina, também fortalece essa estrutura, permitindo o uso de tecnologia de ponta, inteligência de dados e ferramentas digitais já testadas em mais de 4.200 condomínios em São Paulo. Um diferencial que dá musculatura técnica à operação local com mais de 1,5 milhões de clientes ativos na base.

Ciente disso, as empresas investem fortemente no digital e contam com aplicativos exclusivos, além de

uma plataforma com acesso 24 horas por dia. Ciente disso, as empresas investem fortemente no digital e contam com aplicativos exclusivos, além de uma plataforma com acesso 24 horas por dia. Esses canais permitem que moradores acessem boletos, façam acordos financeiros e reservem áreas comuns sem burocracia. O sistema ainda integra a gestão financeira para síndicos, facilitando a emissão de relatórios e o acompanhamento das contas em tempo real, simulações de férias e rescisões trabalhistas instantâneas,

inclusive com cálculos de FGTS. Com mais de 30 anos de atuação no mercado imobiliário e uma trajetória marcada pela confiança dos clientes, a Zampieri vem mostrando que é possível e urgente elevar o padrão da gestão condominial em Alagoas. “A função do síndico é estratégica. Nossa missão é garantir que ele tenha respaldo profissional e segurança jurídica para tomar decisões que beneficiem a coletividade. E isso só é possível com processos transparentes e uma cultura de integridade”, finaliza Solange.



Lockers em condomínios: solução prática que cresce com o avanço do delivery



A rotina dos condomínios mudou e muito. O crescimento acelerado do delivery e do e-commerce gerou uma verdadeira revolução na forma como os moradores recebem seus pedidos, e síndicos precisam lidar com isso. Se antes bastava uma prancheta e boa vontade do porteiro, hoje os condomínios são desafiados a organizar a entrega de dezenas ou até centenas de encomendas por dia. Nesse cenário, os lockers inteligentes surgem como solução cada vez mais presente e necessária. Um representante da Revista Condomínio & Mercado Imobiliário acompanhou de perto um debate sobre o tema no 21º Enacon, realizado em São Paulo nos dias 9, 10 e 11 de junho. Um dos palestrantes convidados foi Diego Barreto, presidente do iFood Brasil,

que citou em sua fala o crescimento do delivery nas cidades, especialmente nos condomínios, e os lockers como solução. Após o evento, a reportagem entrou em contato com o iFood e recebeu com exclusividade uma resposta sobre o tema. “O crescimento do delivery e de outras empresas de e-commerce ampliou o volume e transformou significativamente a forma como os condomínios lidam com entregas”, afirmou a empresa em nota. Segundo o iFood, a recomendação é clara: os pedidos devem ser entregues no primeiro ponto de contato, geralmente a portaria. Isso ajuda a agilizar o processo e respeita o tempo dos entregadores, que só podem dar sequência ao trabalho após concluir a entrega anterior. Para lidar com o aumento do fluxo de encomendas e otimizar a

chamada “última milha”, o iFood lançou em 2022 o iFood Box, sua própria solução de lockers. O modelo já está presente em cerca de 300 pontos no Brasil e funciona como um armário inteligente: o entregador deposita o pedido diretamente em uma das gavetas, e o cliente recebe uma notificação no app com um QR Code para abrir o compartimento e retirar a encomenda com praticidade e segurança.

“Ganhamos em praticidade, rapidez na entrega e flexibilidade”



afirma a empresa, que realiza análises constantes para expandir a solução para novas localidades.

O que são lockers inteligentes?

Também chamados de smart lockers, esses armários automatizados permitem o armazenamento temporário de mercadorias de forma segura, organizada e acessível. A tecnologia é simples: cada compartimento é trancado digitalmente e só pode ser aberto com senhas, códigos ou QR Codes enviados ao destinatário.

Esses sistemas foram popularizados no Brasil por grandes redes varejistas em 2018, mas vêm ganhando espaço nos condomínios desde então, seja por meio de soluções como o iFood Box, seja por empresas especializadas, como Meu Locker, Colletto e CliqueRetire.

O crescimento do e-commerce no Brasil ajuda a explicar a escalada dessa solução. Em 2024, o setor movimentou cerca de R\$ 200 bilhões, com expectativa de crescimento de mais de 15% em 2025. Isso representa mais de 415 milhões de pedidos entregues, segundo levantamento de mercado. O ticket médio dos pedidos gira em torno de R\$ 540, com um volume cada vez maior de entregas residenciais, muitas delas com alto grau de recorrência. Isso pressiona as portarias, aumenta o risco de extravio e gera um volume de trabalho que desvia o foco do que deveria ser prioridade: a segurança.

Vantagens dos lockers em condomínios

A adoção de lockers traz uma série de benefícios práticos para a rotina condominial:

- **Agilidade e flexibilidade:** moradores podem retirar suas encomendas a qualquer hora, sem depender do porteiro.
- **Segurança:** apenas o destinatário tem acesso ao compartimento, reduzindo furtos e extravios.
- **Eficiência operacional:** libera a portaria da função de armazenar, registrar e entregar pacotes.
- **Menos reclamações:** reduz falhas de entrega e conflitos entre moradores e funcionários.
- **Imagem de modernidade:** agrega valor ao condomínio, especialmente em empreendimentos mais novos ou de alto padrão.

Um mercado em expansão

No cenário global, o mercado de lockers inteligentes deve crescer de US\$ 1,1 bilhão (2023) para US\$ 4,7 bilhões em 2032, segundo projeções internacionais, o que representa uma taxa média de crescimento de 17,4% ao ano. No Brasil, empresas como Meu Locker e iFood Box lideram esse movimento e já estão presentes em capitais como

São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Brasília. Além disso, algumas incorporadoras já passaram a incluir os lockers nos projetos arquitetônicos dos novos empreendimentos, enxergando essa facilidade como diferencial de venda. Especialistas estimam que a valorização do imóvel com esse tipo de recurso pode chegar a 15%.

Ainda há desafios

A pesar dos avanços, a adoção em larga escala ainda enfrenta alguns obstáculos. O principal deles é o custo de instalação e manutenção dos equipamentos, que pode ser diluído no condomínio ou assumido via comodato por parcerias com empresas. Além disso, o espaço físico nem sempre está disponível, e é preciso considerar a capacidade dos lockers frente ao volume de encomendas em condomínios maiores. Outro desafio é a mudança de cultura: tanto moradores quanto

porteiros precisam se adaptar ao novo formato de recebimento de encomendas, o que exige comunicação clara, treinamento e um bom plano de implantação. Lockers não são mais uma novidade, são uma resposta tecnológica aos novos tempos, que combina conveniência, segurança e eficiência. E, à medida que o volume de entregas cresce e os condomínios buscam soluções para se modernizar, a tendência é clara: os armários inteligentes vieram para ficar.





**Com seu
imóvel na
Zampieri,
seu aluguel
tá garantido!**

Esqueça a preocupação
com inadimplência.
**Na Zampieri, você
recebe o valor do
aluguel todos os
meses, mesmo que
o inquilino atrase.**

**Patrimônio
protegido e
rendimento
garantido.**



**Enquanto seu imóvel está
seguro e bem administrado,
você aproveita a vida sem
dor de cabeça.**



**Quer alugar com tranquilidade?
Fale com a Zampieri!**



(82) 2121-6000

www.zampieriimoveis.com.br

A Convenção do seu condomínio está desatualizada?

Muitos são os condomínios que vêm atualizando suas convenções e, de quebra, também o regimento interno. Por ser um trabalho técnico, já que tanto a convenção quanto o regimento interno são, cada um na sua finalidade, lei entre as partes (os condôminos e o condomínio), deve-se contar com a assessoria jurídica especializada em relações condominiais para executá-lo. Por isso, siga os passos:

1º Passo:

- *Identifique as cláusulas ultrapassadas ou que requeiram modificação;*
- *Identifique as demandas que não possuem embasamento, principalmente aquelas de quando do enfrentamento à pandemia do Coronavírus;*
- *Relacione os pontos necessários de regramento;*
- *Exclua do Regimento Interno as cláusulas repetitivas da convenção;*
- *Peça auxílio aos membros do conselho;*
- *Leia as atas das assembleias já realizadas com vistas a resgatar alguma decisão anterior que ainda não tenha sido inserida no texto.*

2º Passo:

- *Contrate uma assessoria jurídica e repasse o resultado dos levantamentos do passo I;*
- *Ao receber a primeira minuta, faça uma leitura minuciosa e compartilhe com os membros do conselho;*
- *Havendo necessidade, retorne ao jurídico para as alterações;*
- *Após as alterações, distribua o texto com os demais condôminos para que também façam suas observações;*
- *Convoque assembleia para debate da aprovação do texto final;*
- *Essa assembleia deve possuir quórum mínimo de 2/3 dos condôminos.*



3º Passo:

Aprovado o texto, imprima em duas vias, colha as assinaturas (2/3) e efetue o registro no Cartório de Registro Imobiliário; Distribua uma cópia com cada condômino.

Art. 1.333. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Cód. Civil - Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação por unanimidade dos condôminos.

DICAS DE OURO

O que fazer por meio virtual:

- Convocações das Assembleias;
- Livro de ocorrências;
- Prestação de contas;
- Envio de Boletos, notificações e comunicados.

Previsão para:

- Individualização do consumo de água e gás;
- Definição quanto à remuneração do síndico;
- Definição quanto à existência de Conselhos (fiscal e/ou consultivo);
- Definição de quem deverá substituir o síndico em caso de vacância do cargo;
- Definição de funções para o subsíndico;
- Definição quanto à movimentação bancária do condomínio;
- Fixação de um fundo de reserva do condomínio (embora não previsto no CC) para fazer frente às despesas extraordinárias do condomínio.

Previsão de não responsabilidade por furtos no condomínio

Estabelecendo a Convenção a cláusula de não indenizar, não há como impor a responsabilidade do condomínio, ainda que exista esquema de segurança e vigilância que não desqualifica a força da regra livremente pactuada pelos condôminos. Recurso especial conhecido e provido.

Órgão julgador: Superior Tribunal de Justiça.

Responsabilidade por menores nas áreas comuns

Regras disciplinando a exigência de pessoas maiores acompanhando os menores de idade nas áreas comuns, principalmente nas de lazer, como piscina, playground, etc., são importantes para que o condomínio não venha ser responsabilizado pelo que possa vir a acontecer com eles. Acidentes, principalmente, podem ocorrer, e estando eles desacompanhados, o risco do condomínio vir a responder por isso é grande. Daí a necessidade de previsão de exclusão de responsabilidade quando se exige a condição de adulto como acompanhante. Isso é só um exemplo do que pode vir a ocorrer.

Padronização das fachadas

Com o passar dos anos é comum a intervenção dos condôminos em suas unidades, seja instalando cortinas de vidro, aparelhos de ar-condicionado ou quaisquer outras inovações que lhes tragam conveniência. Assim, regras que visem a padronização devem ser contempladas, a exemplo de padrão para fechamento de varandas; instalação de splits; padronização de portas dos apartamentos; cobertura de garagens; etc.

E mais:



Experiência que faz a diferença na hora de comprar ou vender o seu imóvel

Ter a assessoria de quem entende do mercado local faz toda a diferença. A **Zampieri Imóveis** une tradição e inovação para garantir negociações seguras e resultados rápidos.



- Avaliação correta
- Divulgação qualificada para compradores certos
- Assessoria completa até a assinatura

ESCASSEZ DE ÁGUA NO CONDOMÍNIO

O **caminhão-pipa**
é a solução ideal?

A interrupção no abastecimento de água em condomínios é um desafio recorrente para síndicos, que precisam agir rapidamente para atender às demandas dos moradores. As causas podem variar, desde problemas na rede pública até falhas em sistemas de poços ou tratamento próprios do condomínio. Nesses momentos, a contratação de caminhões-pipa surge como uma alternativa emergencial. Contudo, é fundamental que o síndico esteja ciente dos requisitos legais e sanitários para garantir a segurança e a saúde dos condôminos.

A simples compra de água não é suficiente; a qualidade do recurso hídrico é primordial. A água fornecida deve estar em conformidade com a Portaria GM/MS Nº 888, de 04 de maio de 2021, que estabelece os padrões de potabilidade. É preocupante notar que, em Alagoas, alguns poços em operação apresentam parâmetros analíticos que tornam a água imprópria para consumo humano.

Muitos são os condomínios que vêm atualizando suas convenções e, de quebra, também o regimento interno. Por ser um trabalho técnico, já que tanto a convenção quanto o regimento interno são, cada um na sua finalidade, lei entre as partes (os condôminos e o condomínio), deve-se contar com a assessoria jurídica especializada em relações condominiais para executá-lo. Por isso, siga os passos:

- **Higiene do veículo:** verificar as condições de higiene do caminhão e do tanque, que deve ser de aço inoxidável e livre de ferrugem;
- **Documentação fiscal:** exigir a emissão de Nota Fiscal;
- **Conformidade do CNPJ:** verificar se o Código Nacional de Atividade Econômica (CNAE) no CNPJ do fornecedor é específico para a atividade de transporte de água potável;
- **Documentação específica:** solicitar a outorga vigente do poço de captação, o Alvará Sanitário e análises físico-químicas e microbiológicas recentes (com no máximo 3 meses) referentes ao monitoramento do aquífero;
- **Responsabilidade técnica:** exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável pelo poço;
- **Visita ao local de captação:** caso a contratação de caminhões-pipa seja frequente, é crucial que o síndico realize uma visita ao local de captação para atestar as condições de higiene e segurança.



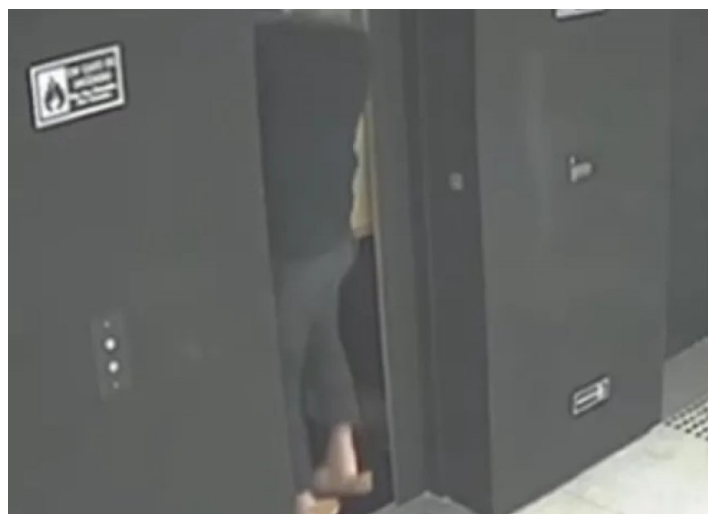
Carlos André Melo

Biólogo e Diretor Técnico e Operacional na empresa 3Sigma Gestão em Meio Ambiente

A aquisição de água por caminhão-pipa é uma solução eficaz em momentos de crise, mas exige diligência e responsabilidade por parte do síndico. A conformidade com a legislação sanitária e a verificação da qualidade da água são passos inegociáveis para proteger a saúde de todos os moradores. Ao adotar essas medidas preventivas, o síndico garante não apenas o abastecimento, mas também a tranquilidade e a segurança do condomínio.

RC&MI reafirma sua força no digital

Apenas 30 dias após o lançamento da última edição, a Revista Condomínio & Mercado Imobiliário alcançou expressivas 600 mil visualizações nas redes sociais. O número reforça a consolidação do veículo como referência no setor condominial e imobiliário. Com apuração criteriosa e conteúdo de qualidade, a RC&MI segue pioneira em Alagoas e cada vez mais presente no cenário digital do país.



Morte de radialista em SP levanta suspeitas de briga familiar

O radialista cearense João Eufrásio de Azin Júnior morreu ao cair no fosso de um elevador com defeito em um prédio no centro de São Paulo. Imagens de câmeras de segurança, que viralizaram nas redes sociais, mostram o momento em que ele tenta sair do equipamento, mas escorrega e sofre uma queda fatal. O caso ganhou novos contornos com a revelação de que João já estava ferido antes do acidente, levantando suspeitas de uma possível briga familiar. A polícia investiga o caso.

QuintoAndar vira Quarto Andar: serviço de garantia locatícia é desativado

O Quinto Andar anunciou o encerramento do QuintoCred, serviço de garantia locatícia que assegurava o pagamento de aluguéis mesmo em caso de inadimplência. A decisão impacta cerca de 45 mil contratos ativos com 3 mil imobiliárias e faz parte de uma reestruturação da empresa, que pretende concentrar esforços nas áreas de locação e compra e venda de imóveis. Novos contratos não são aceitos desde o dia 3 de junho, e os atuais não serão renovados.



Síndica do Milhão é solta

Nas últimas edições da RC&MI e ao longo dos últimos meses em nossas redes sociais, temos contado a história da Daniele Nóbrega, ex-síndica do Residencial Monte Carlo, em Águas Claras. A Justiça do Distrito Federal revogou a prisão preventiva de Daniele. Ela é acusada de furto qualificado, fraude, falsidade ideológica e abuso de confiança. A decisão permitiu que a ex-síndica fosse solta no dia 18 de junho, mas o processo continua em andamento.

Segundo as investigações, Daniele teria desviado mais de R\$350 mil do caixa do condomínio, usando parte do dinheiro para abrir uma esmalteria em Ceilândia e justificar despesas pessoais como “manutenção”. Desde então, foram constatadas falhas graves na gestão. A Justiça determinou o bloqueio de bens da ex-síndica, enquanto os condôminos seguem cobrando explicações e ressarcimento.



Ministério do Trabalho leva não no TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região decidiu, de forma definitiva, que os condomínios não são obrigados a fornecer dados pessoais de moradores e empregados domésticos ao Ministério do Trabalho. A exigência via sistema DET foi considerada ilegal e sem respaldo na legislação. A ação foi movida pelo SECOVI-PE com base na Constituição, na CLT e na Lei Geral de Proteção de Dados. A decisão garante segurança jurídica ao setor condominial e reforça a proteção de dados. Embora ainda caiba recurso, especialistas veem pouca chance de reversão.



Operários caem em poço de elevador em Maceió

Dois trabalhadores ficaram feridos após caírem no poço de um elevador durante uma obra em um prédio no bairro de Jacarecica, em Maceió. O Ministério Público do Trabalho abriu investigação para apurar se houve uso adequado de equipamentos de proteção e o cumprimento das normas de segurança no canteiro. As vítimas foram socorridas pelo Samu e encaminhadas ao Hospital Geral do Estado (HGE). O caso acende um sinal de alerta: entre janeiro e maio, já foram registradas 42 denúncias de acidentes de trabalho em Alagoas.



Condomínio dava banho de água fria na Compesa desde 2017

Uma vistoria da Compesa (Companhia Pernambucana de Saneamento) em Gravatá (PE) revelou um esquema de desvio de água que funcionava há sete anos em um condomínio com apenas seis apartamentos, todos com fornecimento suspenso por inadimplência desde 2017. Para piorar, uma obra vizinha também estava ligada irregularmente à rede, desviando cerca de 170 mil litros de água por mês. O prejuízo estimado passa de R\$ 81 mil. A responsável foi presa, multada e as ligações ilegais, removidas. Após a ação, o abastecimento da rua foi normalizado.